



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnbauland- potenziale regional erfasst

Wohnbauland-Umfrage 2004



Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen Heft 2: Wohnbauland-Umfrage 2004

Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)
Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Bearbeitung

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies)
an der Universität Hannover
Lister Straße 15, 30163 Hannover
Telefon: 0511.399-70, Fax: 0511.399-7229
www.ies.uni-hannover.de

Autoren

Ruth Rohr-Zänker
0511.399-7230, rohr-zaenker@ies.uni-hannover.de
Thomas Schleifnecker
0511.399-7266, schleifnecker@ies.uni-hannover.de

Koordination und Begleitung

Christian Kuthe
Ingrid Noll
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit
Referat für Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt

Hannover, November 2004

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Umschlaggestaltung: buerobeyrow, Berlin
Titelfoto: Birgit Streicher, Hannover
Druck: H&P Druck, Berlin



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnbauland- potenziale regional erfasst

Bauland-Umfrage 2004



Institut für Entwicklungsplanung
und Strukturforchung GmbH
an der Universität Hannover

INHALT

Einführung	2
Kurzfassung der Ergebnisse	3
Neuausweisungen von Wohnbauland	5
3.1 Flächen und Wohnungspotenziale	5
3.2 Ausweisungsintensität	7
3.3 Neuausweisungen nach Gebäudetyp	8
3.4 Bebauungsdichte	10
Bauland-Reserven Anfang 2004	13
4.1 Bauland-Reserven	14
4.2 Bauland-Reserven nach Gebäudetyp	16
4.3 Bauland-Reserven nach Gebietsart	18
4.4 Dichte-Optionen der Bauland-Reserve	19
4.5 Brachenpotenziale	21
Nachfrage nach Wohnbauland	25
5.1 Bauland-Verbrauch	25
5.2 Nachfrage nach Wohnbauland	28
Nachfrage-Entwicklung für Geschosswohnungsbau	28
Nachfrage-Entwicklung für Familienheimbau	28
5.3 Reichweite der Bauland-Reserven	30
Zusammenfassung	32
Anhang	36
Auswertung nach Regierungsbezirken	36
Übersicht über alle Bauland-Umfragen	37
Fragebogen Wohnbauland-Umfrage 2004	39

EINFÜHRUNG

Mit der Wohnbauland-Umfrage 2004 wurde zum siebten Mal das in den letzten zwei Jahren in Niedersachsen neu ausgewiesene Wohnbauland sowie die verfügbaren Flächenreserven für den Wohnungsbau erfasst. Basis des Bauland-Monitorings für Niedersachsen ist eine schriftliche Befragung¹ aller Städte und Gemeinden des Landes. Abgefragt wurden Informationen zu den Neuausweisungen von Wohnbauland während der Jahre 2002 und 2003 und zu der verfügbaren Bauland-Reserve am Ende des Erhebungszeitraumes (31.12.2003).

Der Rücklauf der Fragebögen war auch in der diesjährigen Umfrage erfreulich hoch. Insgesamt haben sich über 97% aller Städte und Gemeinden beteiligt². Dank umfangreicher Nacherhebungen wurden die Neuausweisungen von Bauland auch in der diesjährigen Befragung nahezu vollständig erfasst.

Dies gilt mit leichten Abstrichen auch für die verfügbaren Bauland-Reserven. 93% der Gemeinden, die einen Fragebogen zurückgeschickt haben, konnten Angaben zu ihren Reserven machen. Aufgrund unvollständiger Antworten bei tiefer gegliederten Fragen zu Art und Bestimmung der Reserveflächen basieren diese Ergebnisse auf den Angaben von 82% bis 90% aller Städte und Gemeinden in Niedersachsen.

Im Gegensatz zu den bisherigen Bauland-Umfragen setzt der aktuelle Bericht seine Schwerpunkte weniger in der Querschnittsanalyse als in der Darstellung von Entwicklungstrends. Darüber hinaus stehen nicht mehr die Regierungsbezirke sondern die räumlich weiter heruntergebrochene Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte im Mittelpunkt der Betrachtung³. Das Bauland-Monitoring reagiert damit auf den steigenden Bedarf an regional differenzierten Informationen im Zuge der wachsenden Heterogenität des Wohnungsmarktgeschehens. Dazu gehört auch die Einschätzung der Städte und Gemeinden zur künftigen Nachfrage nach Bauland, die erstmalig in die Berichtsreihe integriert wird⁴.

Der Fragenkomplex nach dem Instrumenteneinsatz zur Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland hat den gewachsenen Stellenwert neuer Instrumente wie Städtebauliche Verträge oder Vorhaben- und Erschließungspläne in der kommunalen Planungspraxis der letzten Jahre belegt und konnte daher in der aktuellen Umfrage entfallen.

¹ Siehe Fragebogen im Anhang

² Insgesamt 418 von 430 Gemeinden

³ Die wichtigsten Ergebnisse nach Regierungsbezirken sind im Anhang zusammengestellt.

⁴ Ergebnisse der letzten Umfrage aus dem Jahr 2002 wurden publiziert in: *ies 2003: Wohnungsmärkte regional prognostiziert*, Heft 10 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hrsg.: LTS

KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Erneuter Rückgang der Wohnbauland-Neuausweisungen

In den Jahren 2002 und 2003 wurden in Niedersachsen knapp 3.000 Hektar Wohnbauland für rund 36.000 neue Wohnungen ausgewiesen. Damit wurde ein Drittel weniger Bauland mobilisiert als in den Jahren 2000 und 2001. Dies ist der stärkste Rückgang der Neuausweisungen seit Einführung der Bauland-Beobachtung in Niedersachsen 1992.

Mehr Städte und Gemeinden verzichten auf Neuausweisungen

In den letzten beiden Jahren haben 40% aller Städte und Gemeinden in Niedersachsen auf die Ausweisung von neuem Wohnbauland verzichtet. Dieser Anteil lag vor zwei Jahren noch bei rund 30%, vor vier Jahren bei nur rund 10%.

Anhaltend wenig neues Bauland für Geschosswohnungen

Mit 3% der Flächen und 9% der möglichen Wohnungen stagniert der Geschosswohnungsanteil bei den Neuausweisungen auf niedrigem Niveau. Allerdings ist die Zahl der Städte und Gemeinden gestiegen, die überhaupt Bauland für Geschosswohnungen ausgewiesen haben. Ihr Anteil stieg von 10% auf 30% aller Gemeinden.

Erstmals Stagnation beim geplanten Flächenverbrauch je Wohneinheit

Erstmals seit Einführung der Bauland-Umfrage in Niedersachsen hat sich der Trend zu immer niedrigeren Bebauungsdichten auf neuem Bauland nicht fortgesetzt. Dank einer etwas höheren Ausnutzung von Bauland für Familienheime stieg die mittlere Bebauungsdichte von 12 auf 13 Wohneinheiten je Hektar Brutto-Wohnbauland. Das entspricht aber immer noch einem Flächenbedarf von über 800 m² je Wohnung.

Erstmals deutlicher Rückgang der Flächenreserven

Anfang 2004 standen in Niedersachsen 6.600 Hektar Bauland-Reserven zur Errichtung von rund 100.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Flächenreserven sind damit erstmalig seit Beginn des Bauland-Monitorings deutlich um 12% zurückgegangen. Die Zahl möglicher Wohnungen ist um 15% gesunken. Dennoch beträgt der Umfang der Bauland-Reserven immer noch das Zwei- bis Dreifache der Neuausweisungen der letzten Jahre.

Weiterhin Rückgang der Reserve-Potenziale in Baulücken und für Geschosswohnungen

Anfang 2004 standen nur noch halb so viele Reserven in Baulücken zur Verfügung wie 1992. Die Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gingen im gleichen Zeitraum nur um 12% zurück. Allerdings stellen Baulücken immer noch ein Viertel der gesamten Bauland-Reserve.

Der Anteil der Bauland-Reserve für Geschosswohnungen betrug Anfang 2004 nur noch 18% und erreicht damit den niedrigsten Stand seit Beginn der Bauland-Beobachtung in Niedersachsen.

Konstante Brachflächenpotenziale für den Wohnungsbau

Mit rund 6.000 Hektar verfügen die Städte und Gemeinden über nahezu doppelt so viele Brachflächenpotenziale wie vor zwei Jahren. Der Umfang der für Wohnnutzung geeigneten Brachen hat sich mit 370 Hektar allerdings kaum verändert. Mit einem Umfang von rund 6% der derzeitigen Bauland-Reserven für den Wohnungsbau bleibt der mögliche Beitrag von Recyclingflächen zur Schonung der Bauland-Reserven unverändert gering.

Rückläufige Nachfrage-Erwartungen nach Bauland

Die Städte und Gemeinden in Niedersachsen erwarten in den nächsten zwei Jahren eine rückläufige Nachfrage nach Bauland für Familienheime. Für Geschosswohnungs-Bauland wird mit einer Stagnation auf sehr niedrigem Niveau gerechnet. Die insgesamt sinkende Nachfrage nach Bauland hat bereits in den letzten zwei Jahren zu einem Rückgang des Bauland-Verbrauchs um 10% geführt.

Regionale Polarisierung der Bauland-Märkte in Niedersachsen

Große regionale Unterschiede bei der Entwicklung von Bauland-Reserven, Bauland-Verbrauch und Neuausweisungen lassen eine weitere Polarisierung des Geschehens auf den Bauland-Märkten in Niedersachsen erwarten. So werden in dynamischen Regionen auch künftig noch weitere Neuausweisungen von Bauland erforderlich, während in wachstumsschwachen Regionen die zusätzliche Nachfrage zu großen Teilen aus den vorhandenen Reserven gedeckt werden kann.

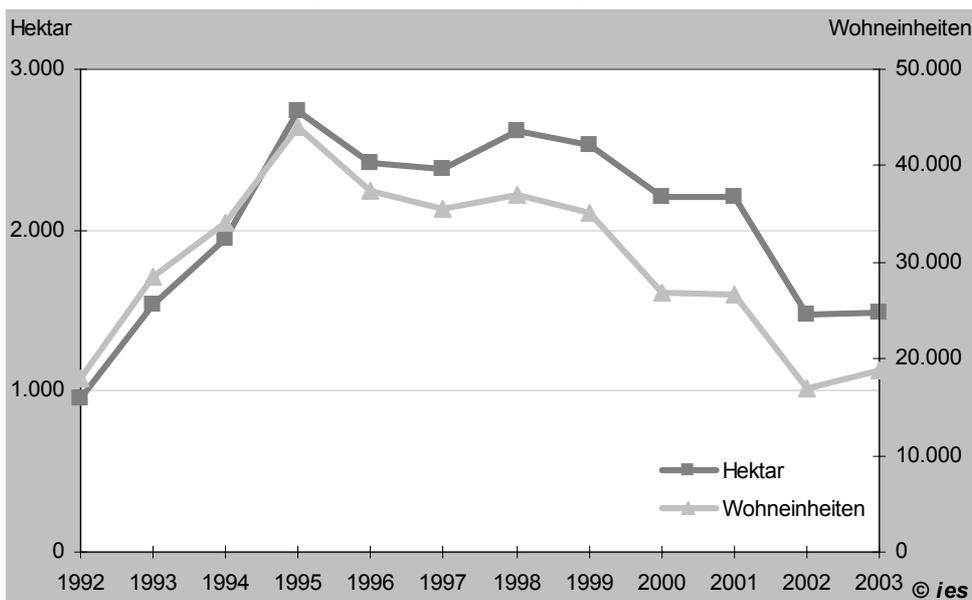
NEUAUSWEISUNGEN VON WOHNBAULAND

3.1 Flächen und Wohnungspotenziale

In den Jahren 2002 und 2003 wurden in Niedersachsen knapp 3.000 Hektar neues Wohnbauland ausgewiesen, auf dem rund 36.000 neue Wohnungen errichtet werden können. An diesen Neuausweisungen waren nur gut 60% aller Städte und Gemeinden des Landes beteiligt. Damit stieg der Anteil der Kommunen, die keine Neuausweisungen vorgenommen haben, zum zweiten Mal in Folge. Im Zeitraum 2000/01 betraf dies lediglich ein knappes Drittel aller Städte und Gemeinden, 1998/99 waren es nur 10%.

Die sinkende Zahl an Gemeinden, die in den vergangenen zwei Jahren überhaupt neues Bauland ausgewiesen haben, schlägt sich auch im Umfang der Neuausweisung nieder. Sie sind gegenüber den Jahren 2000 und 2001 um ein Drittel gesunken. Damit setzt sich der Trend rückläufiger Ausweisungen von neuem Bauland seit dem Jahr 1998 fort. Abbildung 1 zeigt, dass die Neuausweisungen zwischen den Jahren 2001 und 2002 stark zurückgingen und sich dann auf dem Niveau von 2002 stabilisierten. Die gleiche Entwicklung ist für die Zahl der planerisch gesicherten Wohneinheiten zu beobachten. Sie hat mittlerweile wieder das niedrige Niveau der frühen 90er Jahre erreicht .

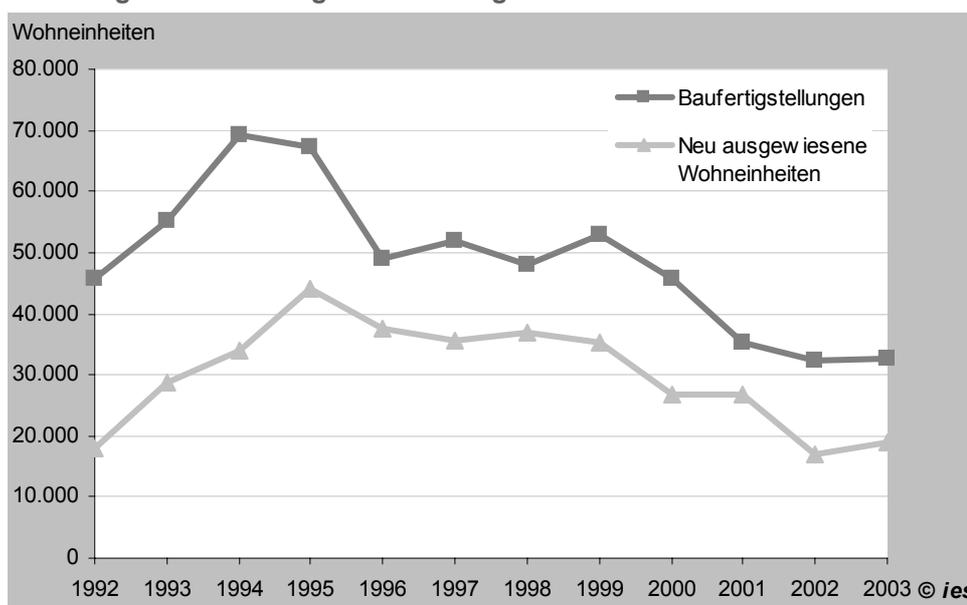
Abbildung 1: Entwicklung der Neuausweisungen von Wohnbauland



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1994-2004

Grund für den Rückgang der Neuausweisungen ist die gesunkene Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, die seit Mitte der 90er Jahre zu rückläufigen Baufertigstellungen und damit auch zu weniger Bedarf an Bauland geführt hat (vgl. Abbildung 2). Zeitgleich mit der Stabilisierung der Zahl der Baufertigstellungen ab dem Jahr 2002 stoppte auch der landesweit rückläufige Trend bei den Neuausweisungen. Insgesamt weist die starke Korrelation von Baufertigstellungen und Neuausweisungen über die Jahre darauf hin, dass die Städte und Gemeinden ihre Ausweisungspolitik zeitnah an die Nachfrageentwicklung anpassen.

Abbildung 2: Entwicklung von neu ausgewiesenen Wohneinheiten und Baufertigstellungen



Quelle: NLS, ies: Wohnbauland-Umfragen 1994-2004

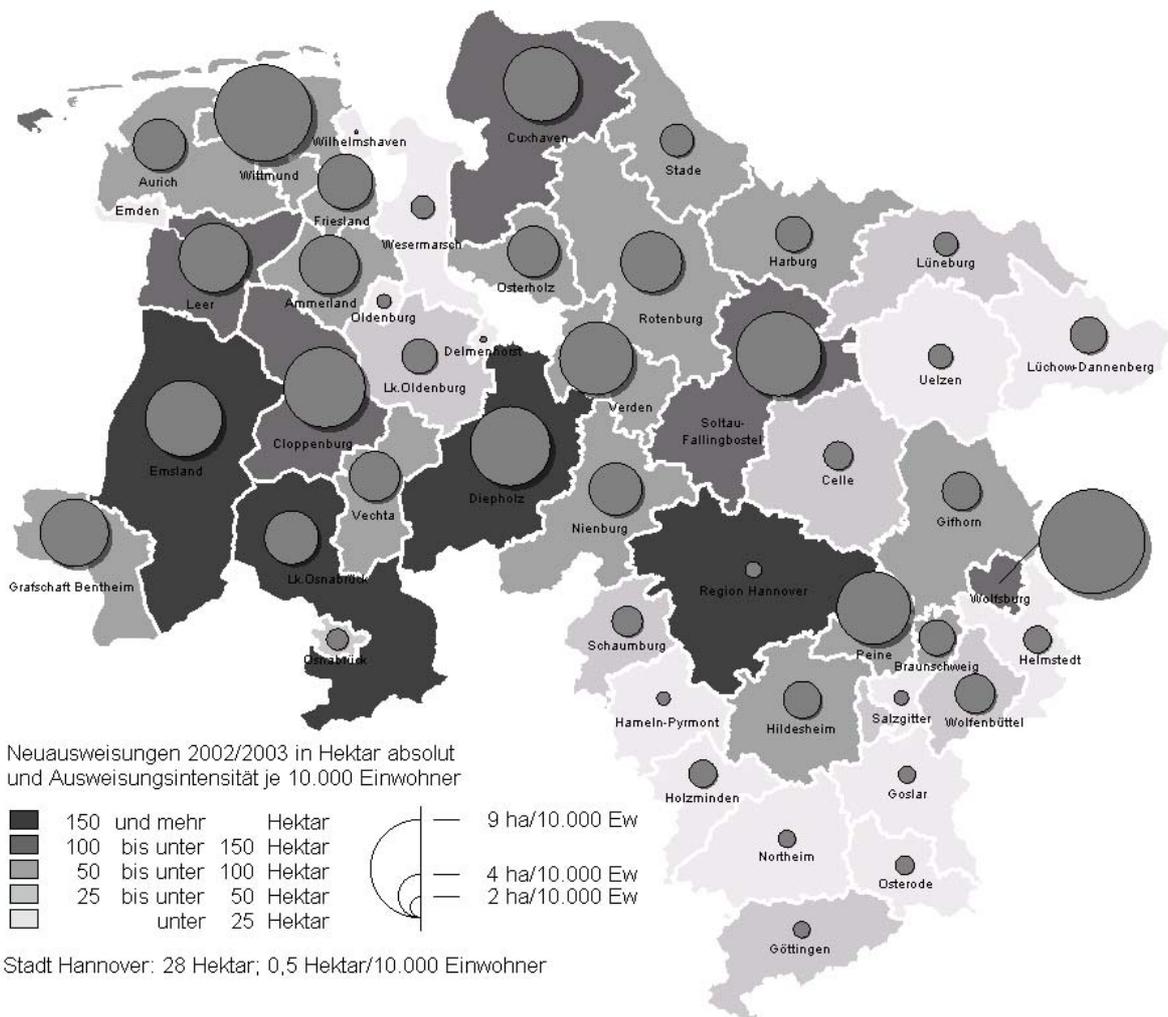
Die knapp 40% der Städte und Gemeinden, die in den letzten beiden Jahren auf Neuausweisungen verzichtet haben, sind fast ausnahmslos kleinere kreiszugehörige Gemeinden. In keinem Fall ist ein ganzer Landkreis ohne Neuausweisungen verblieben, allerdings gehört auch die kreisfreie Stadt Emden zu dieser Gruppe.

Heruntergebrochen auf die 46 Landkreise und kreisfreien Städte reicht die Spanne der Neuausweisungen mit Ausnahme von Emden, wo gar kein neues Bauland ausgewiesen wurde, von 2,8 Hektar in Wilhelmshaven bis zu über 200 Hektar im Landkreis Emsland (vgl. Abbildung 3). Ebenfalls zur Gruppe mit den höchsten Ausweisungen von über 150 Hektar gehören die bevölkerungsstarken Landkreise Osnabrück und Diepholz sowie die Region Hannover. Ausweisungen zwischen 100 und 150 Hektar wurden in den Landkreisen Cuxhaven, Soltau-Fallingb., Leer und Cloppenburg sowie der Stadt Wolfsburg registriert. In allen anderen Regionen liegen die Flächenausweisungen unter 100 Hektar, in immerhin knapp der Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte sogar unter 50 Hektar. Letztere konzentrieren sich im südlichen und östlichen Niedersachsen; hinzu kommen die Landkreise Wesermarsch und Oldenburg sowie die kreisfreien Städte mit Ausnahme von Wolfsburg und Braunschweig.

Der höchste Anteil der landesweit 36.000 planungsrechtlich neu gesicherten Wohneinheiten entfällt mit gut 3.000 Einheiten auf die Region Hannover, mehr als jeweils 2.000 auf die Landkreise Emsland und Osnabrück. In den meisten der Regionen sind auf dem neuen Bauland zwischen 300 und 1.000 Wohnungen vorgesehen (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 8).

Gegenüber dem Zeitraum 2000/2001 sind die Neuausweisungen in der Mehrzahl der Regionen rückläufig. Ausnahmen mit deutlich höheren Neuausweisungen gab es in den kreisfreien Städten Hannover, Wolfsburg, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück.

Abbildung 3: Neuausweisungen von Wohnbauland 2002 und 2003 in Hektar und Ausweisungsintensität je 10.000 Einwohnern



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004, NLS

3.2 Ausweisungsintensität

Die Bedeutung der Bauland-Mobilisierung innerhalb der einzelnen Regionen lässt sich darstellen, wenn die neu ausgewiesenen Flächen zu den Einwohnerzahlen ins Verhältnis gesetzt werden. Je 10.000 Einwohnern wurden 2002 und 2003 landesweit 3,7 Hektar für 45 Wohnungen neu ausgewiesen. In den Regionen reicht dieser Wert von 0,3 Hektar in Wilhelmshaven bis zu 9,5 Hektar in der Stadt Wolfsburg. Die Kartendarstellung der Ausweisungsintensität für die letzten Jahre (Abbildung 3) zeigt eine Zweiteilung des Landes. Im Nordwesten wird deutlich mehr, im Südwesten überwiegend weniger Bauland je Einwohner mobilisiert als landesweit. Ausnahmen sind die Landkreise Wesermarsch, Harburg und Lüneburg sowie die Städte Delmenhorst, Wilhelmshaven, Emden und Osnabrück mit verhältnismäßig niedriger Ausweisungsintensität im Nordwesten. Im Süden stehen die Stadt Wolfsburg und der Landkreis Peine gegen den Trend (vgl. auch Abbildung 8).

Insgesamt relativieren die einwohnerbezogenen Ausweisungen die Flächenausweisungen deutlich. So liegt die Region Hannover trotz mengenmäßig größter Flächenausweisung auf niedrigstem Niveau bei der Ausweisungsintensität. Weniger Zurückhaltung wurde in Wolfsburg geübt. Hier wurde mehr als doppelt so viel Bauland je Einwohner ausgewiesen als im landesweiten Durchschnitt. Abgesehen von diesen Ausnahmen entsprechen sich in den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten Umfang und Intensität der neu ausgewiesenen Flächen.

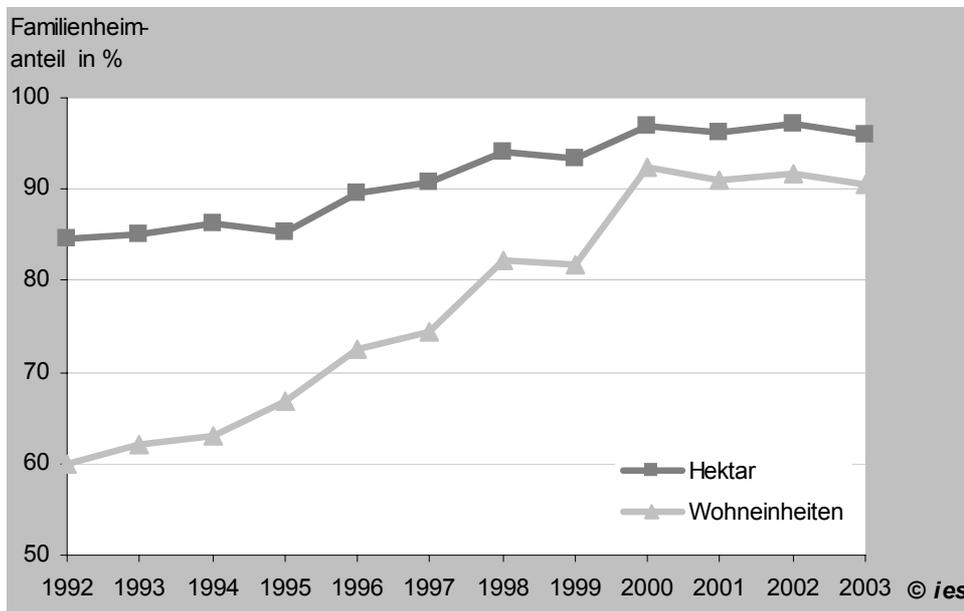
3.3 Neuausweisungen nach Gebäudetyp

Das in den vergangenen beiden Jahren neu ausgewiesene Wohnbauland ist nahezu vollständig für den Bau von Familienheimen vorgesehen; aktuell liegen die Werte bei 97% aller Flächen und 91% der möglichen Wohneinheiten.

Der Stellenwert des Familienheimbaus ist damit unverändert hoch. Abbildung 4 zeigt, dass der Geschosswohnungsanteil bei den Bauland-Ausweisungen bis zum Jahr 2000 kontinuierlich abnahm. Seitdem liegt er sowohl bei den Flächen als auch den Wohneinheiten unterhalb der 10%-Marke.

Trotz des konstant niedrigen Anteils für Geschosswohnungen in den letzten Jahren stieg die Zahl der Gemeinden, die Bauland für Geschosswohnungen auswiesen. Immerhin ein Drittel aller Gemeinden sehen auf ihrem neu ausgewiesenen Bauland auch Geschosswohnungen vor. Dieser Anteil lag vor zwei Jahren bei nur 10%.

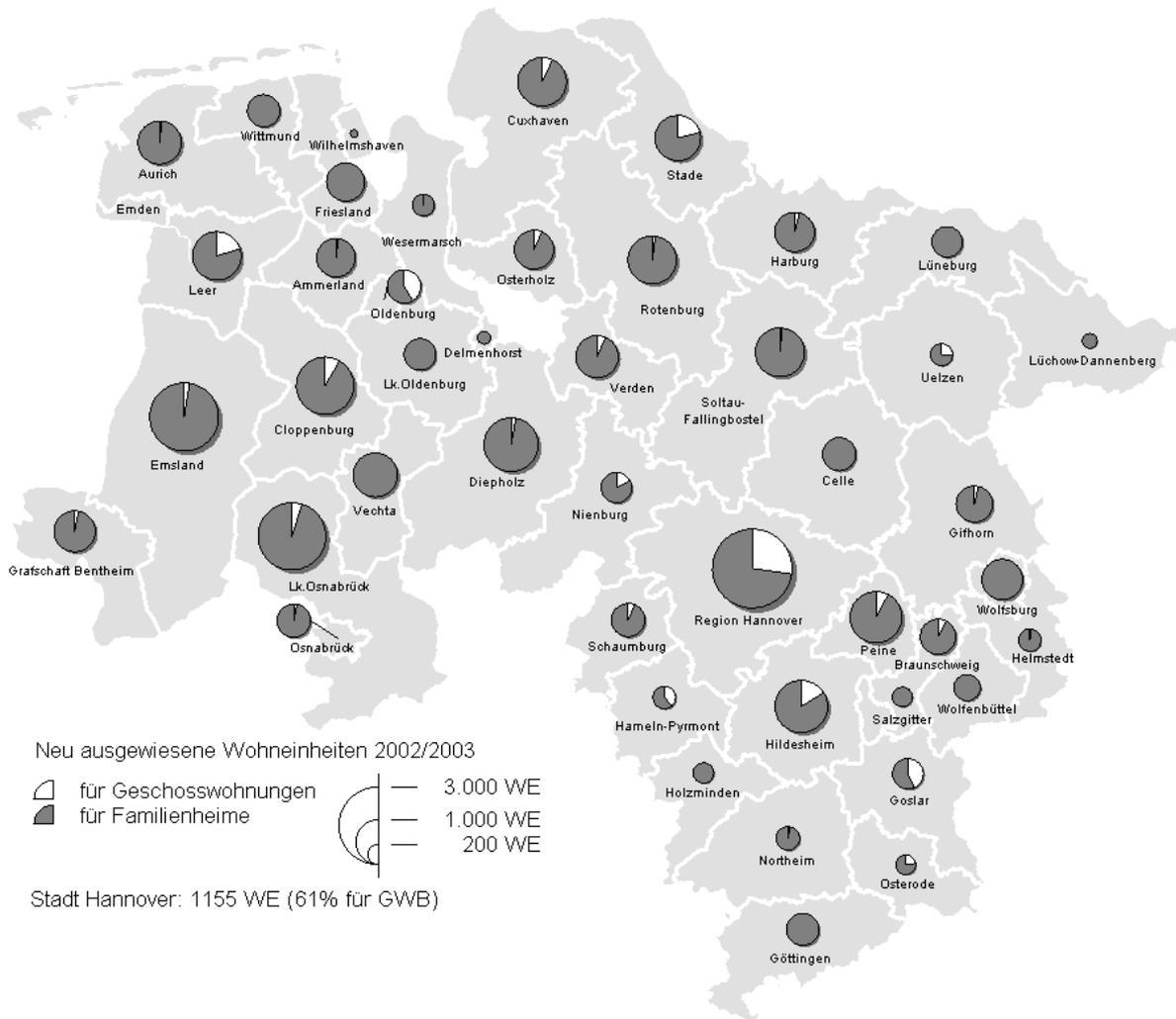
Abbildung 4: Entwicklung der Neuausweisungen für Familienheime



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1994-2004

Abbildung 5 zeigt die regionale Verteilung der neu ausgewiesenen Wohneinheiten differenziert nach Familienheim- und Geschosswohnungsbau. Dabei fällt auf, dass der landesweite Anteil für Geschosswohnungen von 9% nur erreicht wird, weil einige wenige Regionen überhaupt nennenswerte Anteile ihrer neu ausgewiesenen Flächen für neue Geschosswohnungen vorsehen. Dies gilt in erster Linie für die Stadt Hannover; wenngleich auch die Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Stade, Leer und Goslar noch hohe Geschosswohnungsanteile aufweisen. Die meisten Regionen sehen dagegen nur wenige oder gar keine neuen Geschosswohnungen auf dem neu ausgewiesenen Bauland vor (vgl. auch Abbildung 8).

Abbildung 5: Neu ausgewiesene Wohneinheiten 2002 und 2003 nach Familienheim- und Geschosswohnungsbau

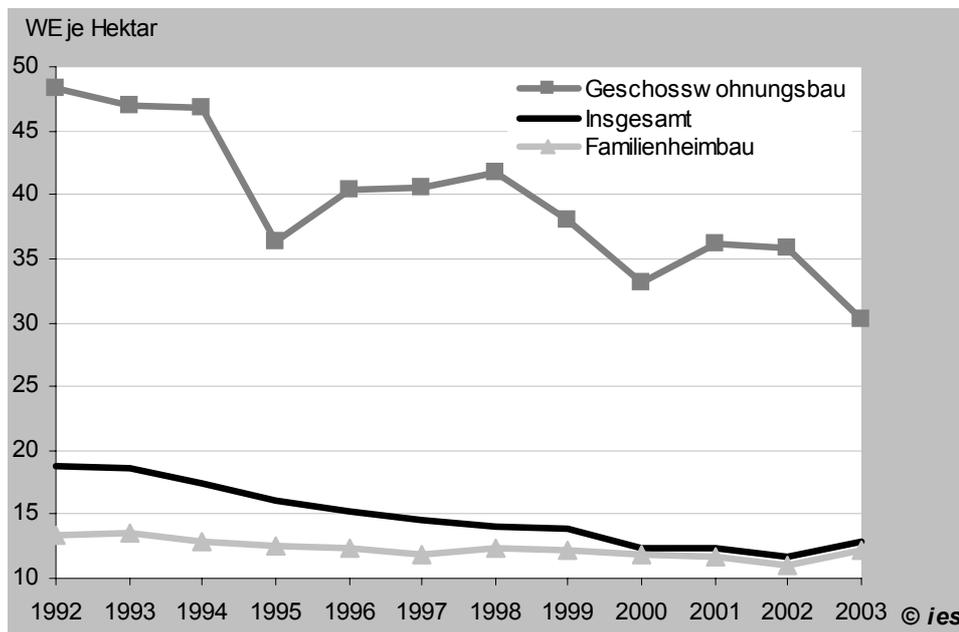


Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

3.4 Bebauungsdichte

Die geplante Ausnutzung des neuen Baulands oder die Bebauungsdichte hat sich in Niedersachsen seit Beginn der Bauland-Beobachtung deutlich verringert. Seit 1992 ist die Zahl möglicher Wohnungen je Hektar Brutto-Wohnbauland von rund 19 auf 13 Wohneinheiten gesunken (vgl. Abbildung 6). Nach einem kontinuierlichen Rückgang bis 2002, in dem die Bebauungsdichte bei unter 12 Wohnungen je Hektar lag, wurde der Trend zu steigendem Flächenverbrauch im Jahr 2003 erstmalig gestoppt. Dennoch werden für jede Wohnung landesweit immer noch über 800 m² Bauland benötigt. Dass der Flächenverbrauch je Wohnung in der Vergangenheit zunahm, ist nur zum Teil auf den gestiegenen Familienheimanteil bei den Neuausweisungen zurückzuführen, denn gleichzeitig haben die Bebauungsdichten sowohl bei Familienheimen als auch Geschosswohnungen abgenommen. Für Familienheime wird seit 2002 erstmals wieder eine stärkere Ausnutzung des Baulandes geplant.

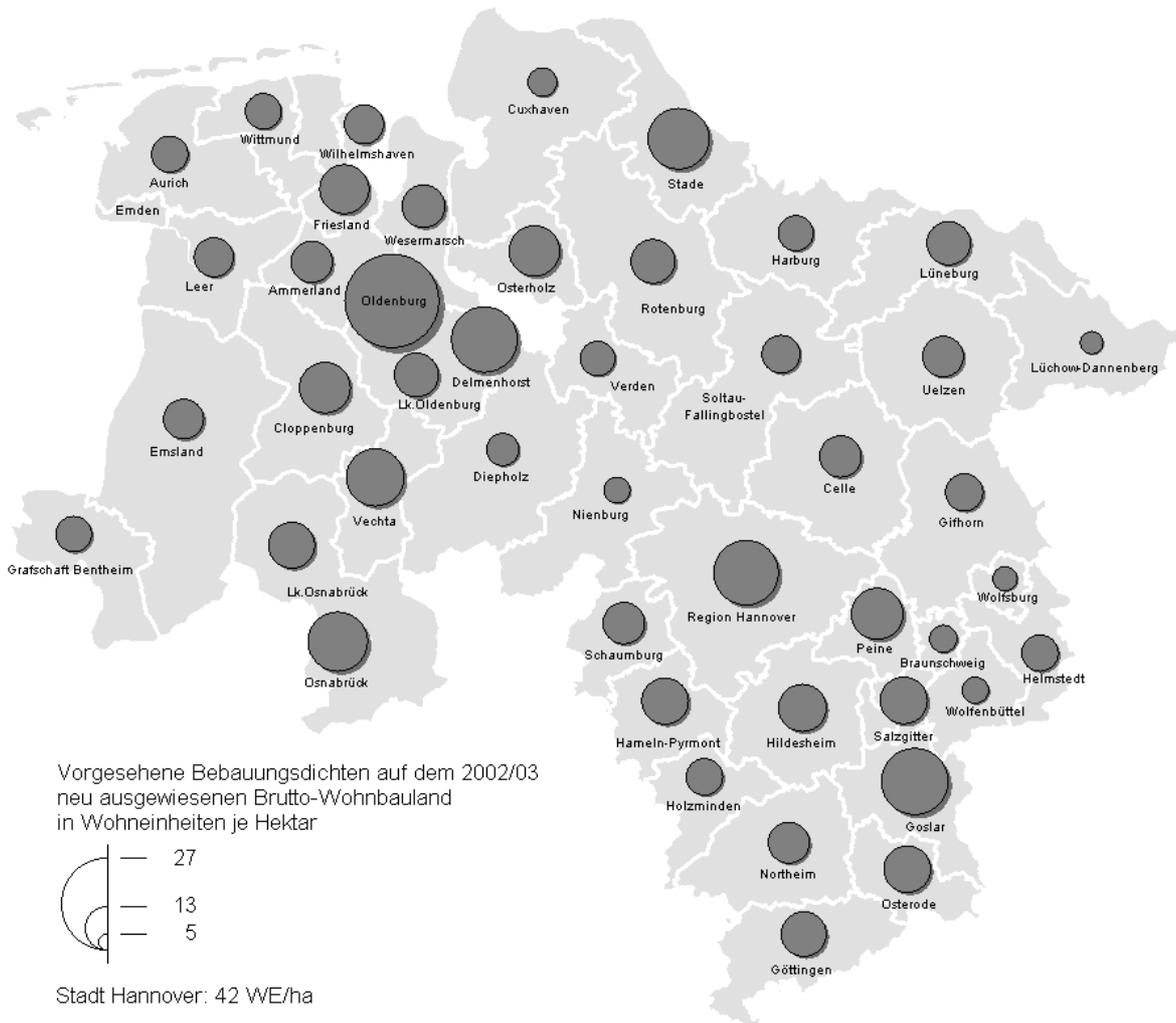
Abbildung 6: Entwicklung der Bebauungsdichten auf neu ausgewiesenem Bauland



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1994-2004

Die regionale Spanne der vorgesehenen Bebauungsdichten auf dem neu ausgewiesenen Bauland reicht von knapp 7 Wohnungen in Lüchow-Dannenberg bis zu 42 Wohnungen je Hektar Bauland in der Stadt Hannover. Mit Ausnahme einiger Extreme sieht die Mehrzahl der Regionen Bebauungsdichten zwischen 10 und 14 Wohnungen je Hektar vor (vgl. Abbildung 7). Dies entspricht einem Flächenverbrauch zwischen 700 und 1.000 Quadratmetern Bauland je Wohneinheit. Deutlich wird, dass Regionen, die hohe Bebauungsdichten erzielen, auch verhältnismäßig hohe Geschosswohnungsanteile vorsehen, wie z.B. die Städte Hannover und Oldenburg. Darüber hinaus gilt das Muster, nach dem Städte höhere Dichten vorsehen als ländliche Kreise, nicht mehr durchgängig. Die kreisfreien Städte Wolfsburg und Braunschweig liegen mit einem Verbrauch von 1.200 bis 1.400 Quadratmeter Bauland je Wohneinheit am unteren Ende der Dichteskala. Und das nicht nur, weil sie ausschließlich Familienheime planen, sondern auch weil sie dafür verhältnismäßig große Grundstücke vorsehen (vgl. auch Abbildung 8).

Abbildung 7: Vorgesehene Bebauungsdichten auf dem neu ausgewiesenen Bauland



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

Abbildung 8: Übersicht der Neuausweisungen von Wohnbauland 2002 und 2003

Landkreise bzw. kreisfreie Stadt	in ha für		in WE für		Insgesamt		Anteil FH in %		Ausweisungsintensität in ha/10.000 Einwohner*	Bebauungsdichte in WE je ha
	GWB	FH	GWB	FH	in ha	in WE	in ha	in WE		
Niedersachsen	100	2.843	3.182	32.652	2.960	35.833	97	91	4	12
Braunschweig, Stadt	4	76	50	581	79	631	96	92	3	8
Salzgitter, Stadt	0	15	0	200	15	200	100	100	1	14
Wolfsburg, Stadt	0	116	0	819	116	819	100	100	9	7
LK Gifhorn	0	60	24	634	60	658	99	96	3	11
LK Göttingen	0	39	0	516	39	516	100	100	1	13
LK Goslar	4	20	203	265	24	468	83	57	2	19
LK Helmstedt	1	24	5	254	24	259	98	98	2	11
LK Northeim	2	22	10	273	24	283	93	96	2	12
LK Osterode am Harz	3	12	45	152	14	197	82	77	2	14
LK Peine	2	86	105	1.229	89	1.334	97	92	7	15
LK Wolfenbüttel	0	45	0	350	45	350	100	100	4	8
Region Hannover	14	153	857	2.295	173	3.152	92	73	2	19
Hannover, Landeshptst.	10	18	706	449	28	1.155	63	39	1	42
LK Diepholz	2	153	42	1.415	155	1.457	99	97	7	9
LK Hameln-Pyrmont	2	17	100	164	20	264	89	62	1	14
LK Hildesheim	12	87	223	1.156	99	1.379	88	84	3	14
LK Holzminden	0	20	0	214	20	214	100	100	2	11
LK Nienburg	4	56	80	382	60	462	94	83	5	8
LK Schaumburg	1	45	36	520	46	556	99	94	3	12
LK Celle	0	47	0	556	47	556	100	100	3	12
LK Cuxhaven	1	139	83	1.100	140	1.183	99	93	7	8
LK Harburg	4	73	31	755	76	786	95	96	3	10
LK Lüchow-Dannenberg	0	17	0	113	17	113	100	100	3	7
LK Lüneburg	0	37	0	471	35	471	100	100	2	13
LK Osterholz	2	49	50	714	52	764	95	93	5	15
LK Rotenburg	0	90	24	1.134	90	1.158	100	98	6	13
LK Soltau-Fallingb.ostel	1	108	18	1.191	118	1.209	99	99	8	11
LK Stade	10	48	217	822	58	1.039	83	79	3	18
LK Uelzen	2	20	67	187	21	254	92	74	2	12
LK Verden	1	88	60	838	89	898	99	93	7	10
Delmenhorst, Stadt	0	4	0	85	4	85	100	100	1	19
Emden, Stadt	0	0	0	0	-	-	0	0	-	-
Oldenburg (Oldb), Stadt	6	14	230	328	20	558	70	59	1	27
Osnabrück, Stadt	1	32	17	541	32	558	98	97	2	17
Wilhelmshaven, Stadt	0	3	0	32	3	32	100	100	< 1	11
LK Ammerland	0	61	16	724	61	740	99	98	5	12
LK Aurich	0	88	16	924	89	940	100	98	5	11
LK Cloppenburg	4	108	139	1.514	112	1.653	97	92	7	15
LK Emsland	1	211	60	2.293	212	2.353	100	97	7	12
LK Friesland	0	51	0	729	51	729	100	100	5	14
LK Grafschaft Bentheim	1	81	25	818	81	843	99	97	6	10
LK Leer	4	100	239	942	103	1.181	97	80	6	11
LK Oldenburg (Oldenburg)	0	39	0	504	43	504	100	100	3	13
LK Osnabrück	13	161	108	2.168	174	2.276	92	95	5	14
LK Vechta	0	59	0	981	59	981	100	100	5	17
LK Wesermarsch	0	20	2	245	20	247	100	99	2	12
LK Wittmund	0	50	0	525	50	525	100	100	9	10

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004, *NLS: Bevölkerung am 31.12.2002

BAULAND-RESERVEN ANFANG 2004

Die Bauland-Umfrage erfasst neben dem neu ausgewiesenen Bauland auch die Bauland-Reserven in Niedersachsen. Als Bauland-Reserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Stichtag der Reserveflächenerhebung war der 31.12.2003. Erfasst wurden die Flächenreserven in Hektar und der Anzahl an Wohnungen, die auf diesen Reserven gebaut werden können. Ferner wurden die Gemeinden gebeten anzugeben,

- zu welchen Anteilen ihre Flächen im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB⁵ oder in Baulücken gemäß § 34 (Absatz 1 und 4) BauGB⁶ liegen und
- welche Anteile der Reserven für den Bau von Familienheimen oder Geschosswohnungen vorgesehen sind.

Insgesamt liegen von 91% aller Gemeinden Angaben zu dem Gesamtbestand an Bauland-Reserven vor. Da davon auszugehen ist, dass auch die übrigen 9% der Gemeinden über Bauland-Reserven verfügen, liegt der reale Wert für Niedersachsen höher als in der Umfrage erfasst. Da auch die früheren Umfragen ähnliche Ausfälle hatten, ist die Darstellung der Entwicklung aber als valide zu betrachten.

Die Angaben zu den Bauland-Reserven nach Gebietsart und Bauform basieren wegen unvollständigen Angaben auf den Nennungen von 82% aller Gemeinden bei der Gebietsart und 90% aller Gemeinden bei den Bauformen. Absolute Werte zu den Reserven in Baulücken und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie zu den Familienheim- und Geschosswohnungsreserven wurden auf dieser Grundlage auf den Gesamtreservebestand hochgerechnet.

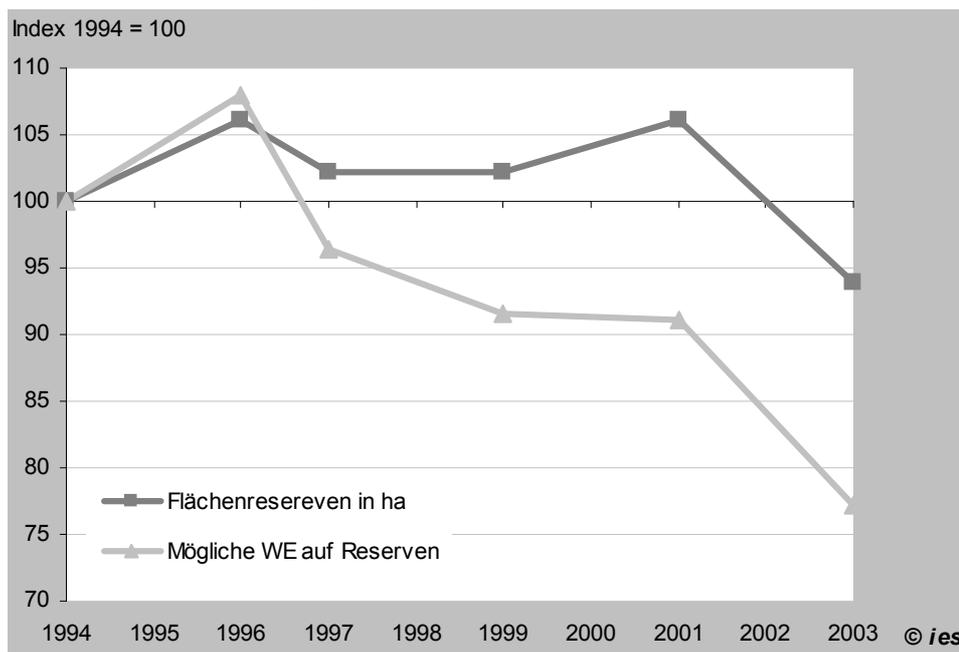
⁵ Einschließlich Plänen mit Planreife sowie Flächen im Geltungsbereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen.

⁶ Unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich der Satzungsgebiete.

4.1 Bauland-Reserven

Zu Beginn des Jahres 2004 verfügte Niedersachsen über Bauland-Reserven im Umfang von gut 6.600 Hektar, auf denen etwa 100.000 Wohnungen errichtet werden können. Damit sind die Bauland-Reserven gegenüber der letzten Umfrage deutlich gesunken. Bei den Flächen beträgt der Rückgang 12% und bei den möglichen Wohnungen 15%. Während die Zahl möglicher Wohnungen auf der Bauland-Reserve bereits seit 1996 rückläufig ist, zeigt sich erstmals seit Beginn der Bauland-Beobachtung auch ein deutlicher Rückgang der Flächenreserven (vgl. Abbildung 9). Trotz dieser Entwicklung entspricht der aktuelle Bestand aber immer noch dem Zwei- bis Dreifachen der Neuausweisungen aus den letzten beiden Jahren.

Abbildung 9: Entwicklung der Bauland-Reserven in Niedersachsen

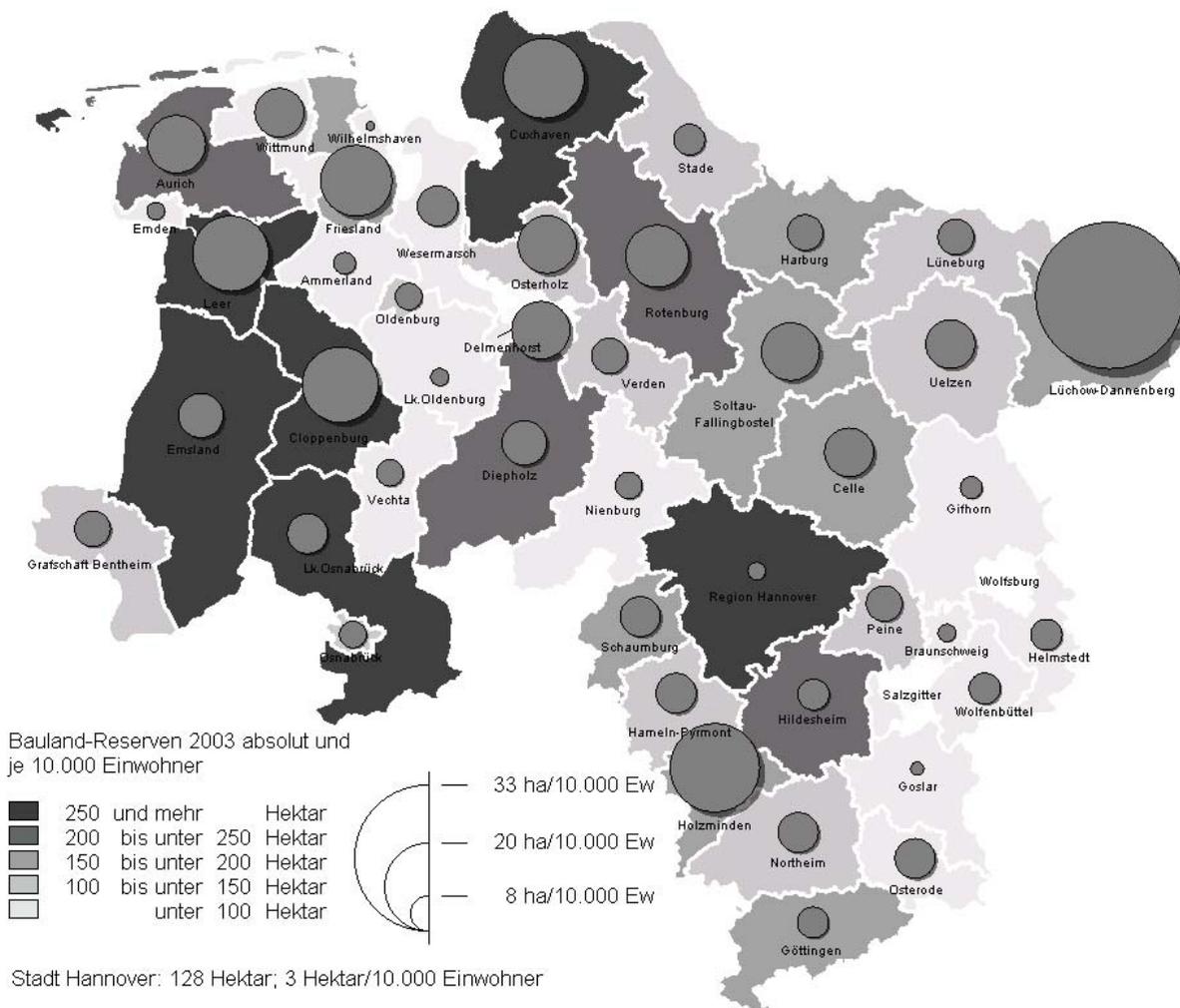


Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1994-2004

Die Landkreise und kreisfreien Städte verfügten Ende 2003 über unterschiedliche hohe Reserve-Bestände (vgl. Abbildung 10). Die Spanne reicht von 14 Hektar für 145 Wohnungen in der Stadt Wilhelmshaven bis zu 437 Hektar zum Bau von 11.450 Wohnungen in der Region Hannover.

Neben der Region Hannover verfügen auch die Landkreise im Westen des Landes sowie der Landkreis Cuxhaven über sehr hohe Reserven von über 250 Hektar. Ebenfalls hoch sind sie in den Landkreisen Aurich, Rotenburg, Hildesheim und Diepholz, wo Werte zwischen 200 und 250 Hektar erreicht werden. Die meisten Landkreise verfügen über Bauland-Reserven zwischen 100 und 200 Hektar. Dazu gehören vor allem Regionen im südwestlichen und nordöstlichen Niedersachsen einschließlich des Hamburger Umlands. Geringe Reserven von unter 100 Hektar weist ein Drittel aller Landkreise und kreisfreien Städte auf. Sie sind im Osten des Landes und im östlichen Weser-Ems-Raum konzentriert (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 14).

Abbildung 10: Bauland-Reserven Ende 2003 in Hektar und Reservedichte in Hektar je 10.000 Einwohnern



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

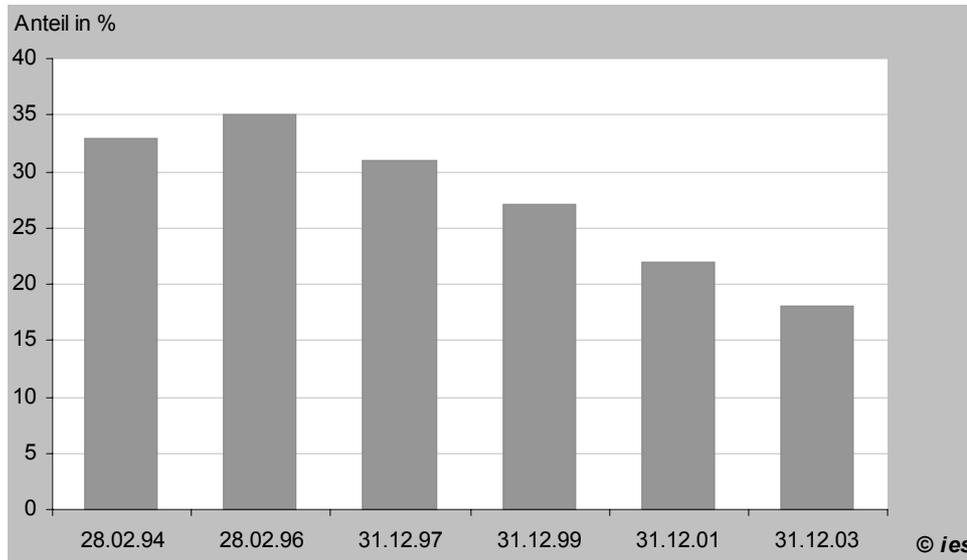
Dieses Muster ändert sich, wenn die Reserven auf die Einwohnerzahl bezogen werden. Abbildung 10 macht deutlich, dass ein hoher absoluter Wert durchaus zu einem sehr geringen relativen Wert werden kann und umgekehrt. So ist die Reserve-Dichte beispielsweise im Landkreis Lüchow-Dannenberg acht Mal so hoch wie in der Region Hannover.

Am landesweiten Abbau der Bauland-Reserven (vgl. Abbildung 9) waren die meisten Landkreise und kreisfreien Städte beteiligt. Besonders stark abgebaut wurden die Reserven im Umland von Hamburg, im erweiterten Umland Bremens und teilweise auch im erweiterten Umland der Region Hannover. Nennenswerte Ausweitungen der Bauland-Reserven gab es nur in den Landkreisen Wolfenbüttel, Holzminden, Schaumburg, Soltau-Fallingb. und Wittmund.

4.2 Bauland-Reserven nach Gebäudetyp

Ende 2003 waren in Niedersachsen noch 18% der Bauland-Reserven für Geschosswohnungen vorgesehen. Auf dieser Fläche können rund 18.000 Geschosswohnungen entstehen. Wie Abbildung 11 zeigt, hat sich damit der Geschosswohnungsanteil in der Bauland-Reserve weiter verringert und mittlerweile den niedrigsten Stand seit Beginn der Bauland-Beobachtung in Niedersachsen erreicht.

Abbildung 11: Entwicklung der Bauland-Reserven für Geschosswohnungen



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1994-2004

Die regionalisierte Betrachtung zeigt, dass die Geschosswohnungsanteile nicht nur bei den Neuausweisungen, sondern auch bei den Bauland-Reserven unterschiedlich verteilt sind (vgl. Abbildung 12)⁷.

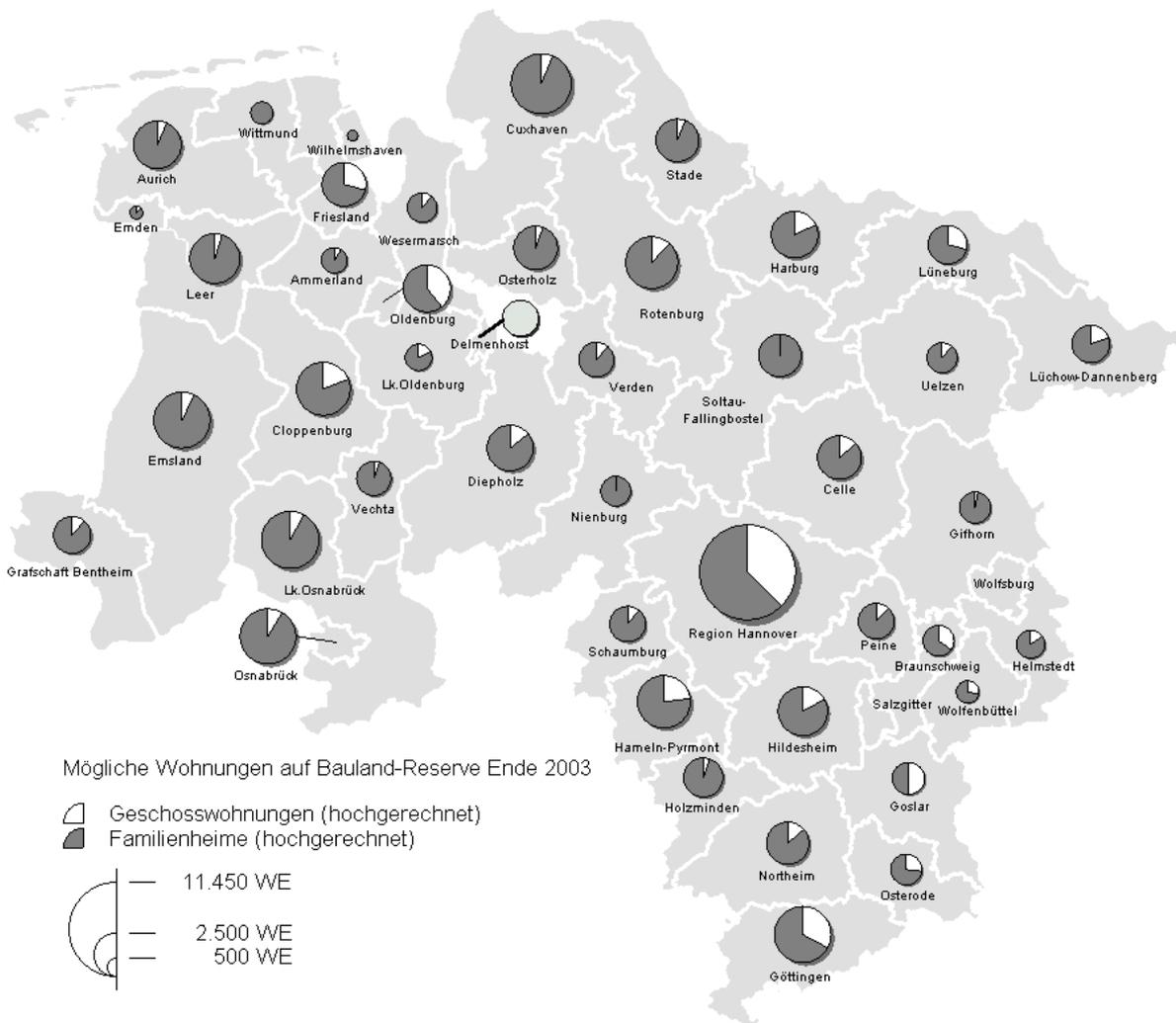
Die Stadt Wilhelmshaven und die Landkreise Soltau-Fallingb. und Wittmund haben gar keine Reserven für den Geschosswohnungsbau, während die Landeshauptstadt mehr als die Hälfte ihrer Reserven für Geschosswohnungsbau gesichert hat. Der Landkreis Osterode mit 50% und die Stadt Oldenburg mit 40% erreichen ebenfalls hohe Anteile. Das Gros der Landkreise und kreisfreien Städte bleibt jedoch weit unter diesen Spitzenwerten (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 14).

Die Bauland-Reserve weist in den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten höhere Geschosswohnungs-Anteile auf als bei den Neuausweisungen vorgesehen werden. Dieser allgemeine Trend ist seit Jahren zu beobachten und Folge der geringen Nachfrage nach Geschosswohnungen und der bislang noch stabilen Nachfrage nach Familienheimen.

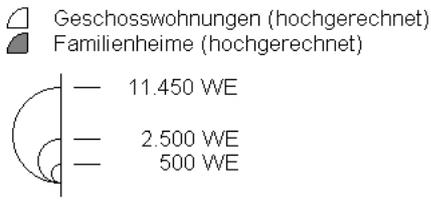
Regional zeigen die unterschiedlichen Geschosswohnungsanteile in der Reserve und bei den Neuausweisungen Muster, die auf unterschiedliche Strategien in der Bauland-Politik und unterschiedliche Nachfrageerwartungen hindeuten. Dabei können grob vier 'Typen' charakterisiert werden (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 12):

⁷ Für die Stadt Delmenhorst sind nur die Gesamtreserven dargestellt. Differenzierte Angaben zu den Reserven für Geschosswohnungen und Familienheime liegen nicht vor.

Abbildung 12: Mögliche Wohnungen auf Bauland-Reserven Ende 2003 nach Gebäudetyp



Mögliche Wohnungen auf Bauland-Reserve Ende 2003



Stadt Hannover: 5000 WE (58% für GWB)

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

- Städte und Landkreise mit hohen Geschosswohnungsanteilen in der Reserve, die neues Bauland nahezu vollständig für Familienheime ausweisen:
Der Bedarf an Bauland für Geschosswohnungen soll vermutlich aus den vorhandenen Reserven gedeckt und diese abgebaut werden, da auch künftig wenig Nachfrage nach Geschosswohnungen erwartet wird (z.B. Braunschweig, Göttingen, Lüneburg).
- Städte und Landkreise mit hohen Geschosswohnungsanteilen in der Reserve, die auch bei Neuausweisungen verhältnismäßig hohe Geschosswohnungsanteile vorsehen:
Dies betrifft in erster Linie die Städte Hannover und Oldenburg aber auch den Landkreis Goslar. Hier deuten die Neuausweisungen für Geschosswohnungen darauf hin, dass künftig eine Nachfrage erwartet wird, die sich nicht nur auf Familienheime konzentriert und die bedient werden soll.
- Städte und Landkreise, die über geringe Geschosswohnungsanteile in der Reserve verfügen, und bei den Neuausweisungen höhere Geschosswohnungsanteile vorsehen:
Hier wird vermutlich auch künftig eine gewisse Nachfrage nach Geschosswohnungen erwartet, für die Vorsorge betrieben wird (z.B. Landkreise Stade und Leer).
- Städte und Landkreise, die kaum über Geschosswohnungsreserven verfügen und auch kaum neues Bauland hierfür ausweisen:
In diesen Regionen gehen die kommunalen Akteure entweder davon aus, dass es künftig keine Nachfrage nach Geschosswohnungen gibt oder sie wollen sie nicht bedienen (z.B. Landkreise Soltau-Fallingb. und Wittmund).

4.3 Bauland-Reserven nach Gebietsart

Drei Viertel aller Reserven stellen Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Der Rest steht in Baulücken nach § 34 (Absatz 1 und 4) BauGB zur Verfügung. Abbildung 13 zeigt, dass die Bauland-Reserven in Baulücken seit 1992 kontinuierlich abnahmen, während die Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen lange relativ konstant blieben und erst in den letzten beiden Jahren leicht abnahmen. Bezogen auf die absoluten Zahlen gingen die Reserven in Bebauungsplänen zwischen 1992 und 2003 nur um 12%, die in Baulücken aber fast um 50% zurück.

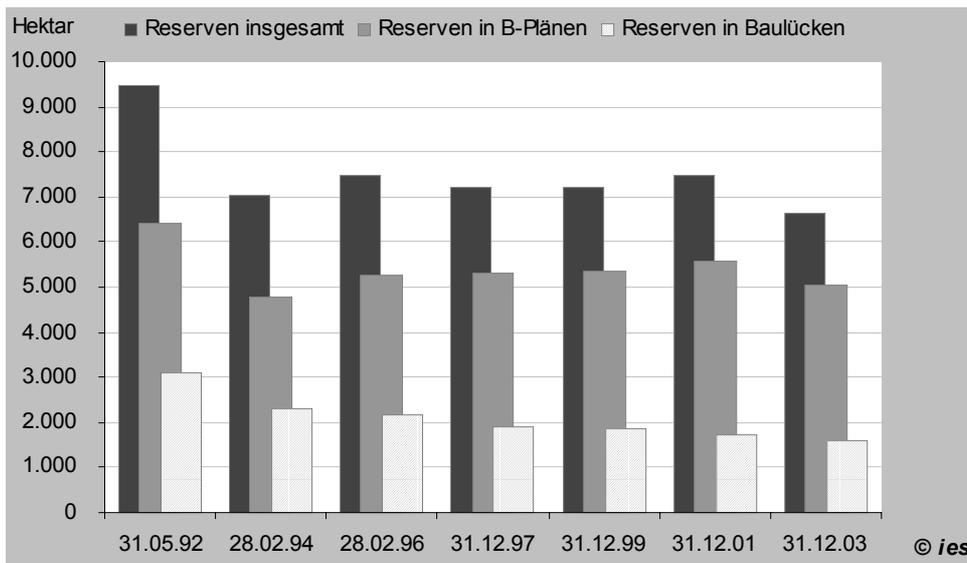
Der Abbau der Reserven in Baulücken kann bedeuten, dass die Städte und Gemeinden verstärkt Baulücken für den Wohnungsbau nutzen und damit zur Schonung der Ressource Boden beitragen. Ein anderer Erklärungsansatz sind schwindende Baulücken-Potenziale in den Städten und Gemeinden. Dies würde bedeuten, dass sich die Potenziale zur Nachverdichtung langsam erschöpfen. Eine eindeutige Benennung der Ursachen ist über die Bauland-Umfrage nicht möglich, da nur der Umfang der Reserven zu einem Stichtag erfasst wird, aber keine Informationen zum Zugang und Abgang bei den Reserven in Baulücken vorliegen.

Die Reserveflächen in Baulücken sind regional sehr unterschiedlich verteilt, ohne dass Zusammenhänge mit der Siedlungsstruktur erkennbar werden. Deutlich wird, dass ein landesweiter Reserve-Anteil von 25% nur erreicht wird, weil einige Regionen sehr hohe Anteile stellen. Dazu gehören der Landkreis Holzminden und die Städte Wilhelmshaven und Delmenhorst, wo etwa die Hälfte der Reserven in Baulücken liegen. In acht weiteren Regionen beträgt der Anteil noch etwa ein Drittel. In der Mehrzahl der Regionen liegen die Baulücken-Anteile jedoch unter dem landesweiten Durchschnitt⁸ (vgl. Abbildung 14).

Ob der leichte Rückgang der Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von 2001 auf 2003 darauf zurückzuführen ist, dass die Städte und Gemeinden auf die Nachfragerückgänge reagieren und ihre Bodenvorratspolitik dem derzeitigen Marktgeschehen anpassen, bleibt zunächst abzuwarten. Allerdings sprechen die rückläufigen Gesamtreserven und Nachfrage-Erwartungen der Städte und Gemeinden für diese Einschätzung (vgl. auch Kapitel 4.1 und Kapitel 5.2.)

⁸ Einzelne Angaben zu den Baulücken-Reserven legen die Vermutung nahe, dass der Reserve-Bestand in Baulücken untererfasst ist, weil den Städten und Gemeinden oft die notwendigen Informationen fehlen (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 13: Entwicklung der Bauland-Reserven nach Gebietsart



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1994-2004⁹

4.4 Dichte-Optionen der Bauland-Reserve

Die Bauland-Reserven, die Ende 2003 zur Verfügung standen, erlauben höhere Bebauungsdichten als das in den Jahren 2002 und 2003 neu ausgewiesene Bauland. Während auf den neu ausgewiesenen Flächen 13 Wohnungen je Hektar Bauland vorgesehen sind, ermöglichen die Bauland-Reserven 15 Wohnungen. Dieser Unterschied erklärt sich daraus, dass früher angelegte Reserven, die stärker verdichtete Vorhaben vorsahen, derzeit wenig marktfähig sind und daher in der Reserve verbleiben. Trotz dieser älteren Reservebestände haben die großzügigeren Neuausweisungen in den vergangenen Jahren (vgl. Kapitel 3.3 und 3.4) insgesamt zu einer Reduzierung der Dichte-Optionen auf den Bauland-Reserven geführt. Vor zwei Jahren lag die Bebauungsdichte der Bauland-Reserven noch bei 16, vor vier Jahren bei 17 Wohnungen je Hektar.

Die Spannweite der Dichte-Optionen reicht von 8 WE/ha im Landkreis Wolfenbüttel bis zu 37 WE/ha in der Stadt Osnabrück. Ebenfalls hohe Bebauungsdichten von über 20 WE/ha sehen die Städte Hannover, Oldenburg sowie die Landkreise Goslar, Göttingen und Hameln-Pyrmont vor. In der Mehrzahl der Regionen liegen die Bebauungsdichten zwischen 12 und 16 WE/ha, nur wenige erreichen noch niedrigere Werte. Dazu gehören vor allem periphere Regionen an der Küste und im Osten des Landes (vgl. Abbildung 14).

Gegenüber der letzten Umfrage von vor zwei Jahren haben sich die Bebauungsdichten der Regionen angenähert. Ursache ist vor allem eine deutliche Absenkung der Dichten in einigen großen Städten. So haben sich in der Stadt Hannover die Durchschnittswerte auf 32 WE/ha halbiert, in Braunschweig und Wilhelmshaven ist der Rückgang sogar noch größer. Ursache hierfür ist in erster Linie die Erhöhung der flächenintensiven Familienheimanteile in der Reserve der kreisfreien Städte.

Auch in den Landkreisen zeigen sich mehrheitlich leicht rückläufige Bebauungsdichten. Lediglich im erweiterten Umland Hamburgs und Bremens sind die Bebauungsdichten in einigen Kreisen wieder gestiegen.

⁹ Differenzierte Werte für 2003 hochgerechnet

Abbildung 14: Übersicht der Bauland-Reserven Ende 2003

Landkreise bzw. kreisfreie Stadt	in ha	in WE	Anteil WE-Reserven für FH in %	Anteil WE-Reserven nach § 30 in %	Reservedichte in ha/10.000 Einwohner*	Dichte-Optionen der Reserven WE / ha
Niedersachsen	6.624	101.677	82	77	8	15
Braunschweig, Stadt	91	1.197	65	100	4	13
Salzgitter, Stadt	-	-	-	-	-	-
Wolfsburg, Stadt	-	-	-	-	-	-
LK Gifhorn	84	1.228	97	74	5	15
LK Göttingen	194	4.005	67	68	7	21
LK Goslar	54	1.303	50	57	3	24
LK Helmstedt	74	1.007	85	89	7	14
LK Northeim	137	2.257	86	70	9	16
LK Osterode am Harz	73	1.190	73	77	9	16
LK Peine	106	1.601	88	71	8	15
LK Wolfenbüttel	94	650	72	70	7	8
Region Hannover	437	11.450	63	79	4	26
Hannover, Landeshptst.	162	5.000	42	88	3	31
LK Diepholz	204	2.646	86	74	10	13
LK Hameln-Pyrmont	148	3.480	77	68	9	23
LK Hildesheim	213	3.033	83	80	7	14
LK Holzminden	157	1.948	95	45	20	12
LK Nienburg	81	1.114	99	86	6	14
LK Schaumburg	151	1.612	89	67	9	12
LK Celle	197	2.404	86	84	11	12
LK Cuxhaven	368	4.543	94	65	18	12
LK Harburg	184	2.752	82	65	8	15
LK Lüchow-Dannenberg	171	1.794	80	77	33	10
LK Lüneburg	133	1.899	71	73	8	14
LK Osterholz	146	2.398	95	71	13	16
LK Rotenburg	232	3.396	88	71	14	15
LK Soltau-Fallingb.ostel	181	2.287	100	88	13	13
LK Stade	144	2.292	94	85	7	16
LK Uelzen	105	1.144	89	79	11	11
LK Verden	114	1.535	89	75	8	14
Delmenhorst, Stadt	99	1.700	-	46	13	17
Emden, Stadt	21	210	86	76	4	10
Oldenburg (Oldb), Stadt	100	2.800	61	95	6	28
Osnabrück, Stadt	107	3.890	92	88	6	37
Wilhelmshaven, Stadt	14	145	100	31	2	11
LK Ammerland	58	832	91	97	5	14
LK Aurich	241	2.854	94	62	13	12
LK Cloppenburg	254	3.582	81	91	17	14
LK Emsland	308	3.932	93	84	10	13
LK Friesland	164	2.429	71	91	16	15
LK Grafschaft Bentheim	113	1.741	89	73	8	15
LK Leer	280	3.133	95	82	17	11
LK Oldenburg	55	896	82	82	4	16
LK Osnabrück	309	4.141	92	83	9	13
LK Vechta	81	1.491	94	80	6	18
LK Wesermarsch	87	1.103	89	96	9	13
LK Wittmund	62	633	100	88	11	10

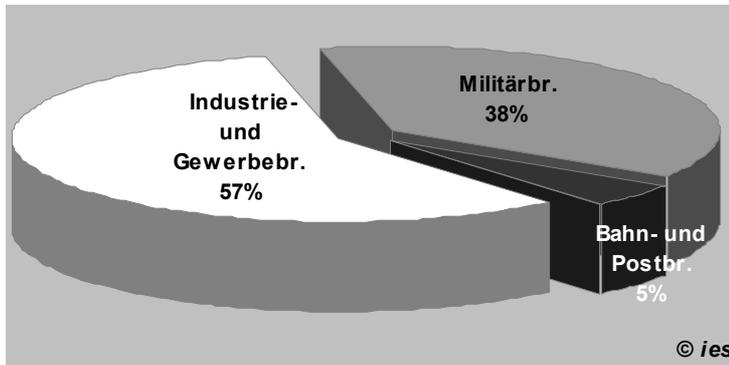
- : keine Angabe

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004, *NLS: Bevölkerung 31.12.2003

4.5 Brachenpotenziale

Ende 2003 standen in Niedersachsen 372 Hektar Brachflächen mit Eignung für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Davon entfallen mit 214 Hektar nahezu 60% auf Industrie- und Gewerbebrachen. Gut ein Drittel stellen Militärbrachen mit Flächen von 140 Hektar. Die verbleibenden 18 Hektar sind Bahn- und Postbrachen (vgl. Abbildung 15).

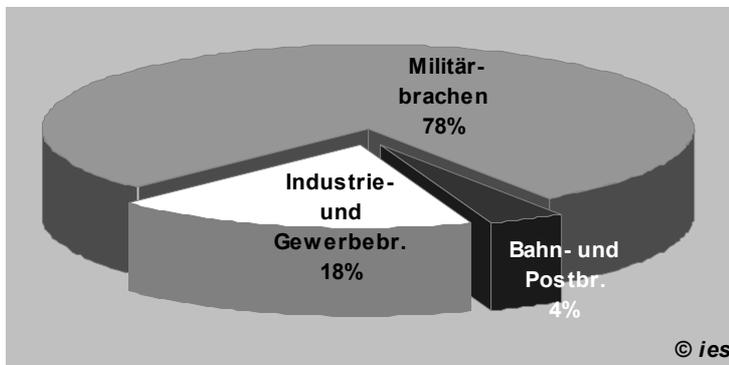
Abbildung 15: Brachen mit Eignung für Wohnnutzung nach Brachentyp



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

Das gesamte Brachflächenpotenzial in Niedersachsen betrug nach Auskunft der Städte und Gemeinden Ende 2003 rund 6.050 Hektar. Den Großteil der Brachen mit einem Anteil von gut drei Viertel stellen 4.707 Hektar ehemalige Militärfächen. Deutlich geringer ist der Anteil der Industrie- und Gewerbebrachen mit 1.100 Hektar (18%). Post- und Bahnbrachen sind mit nur 240 Hektar vertreten, was einem Anteil von 4% entspricht (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Gesamtbrachenpotenziale nach Brachentyp

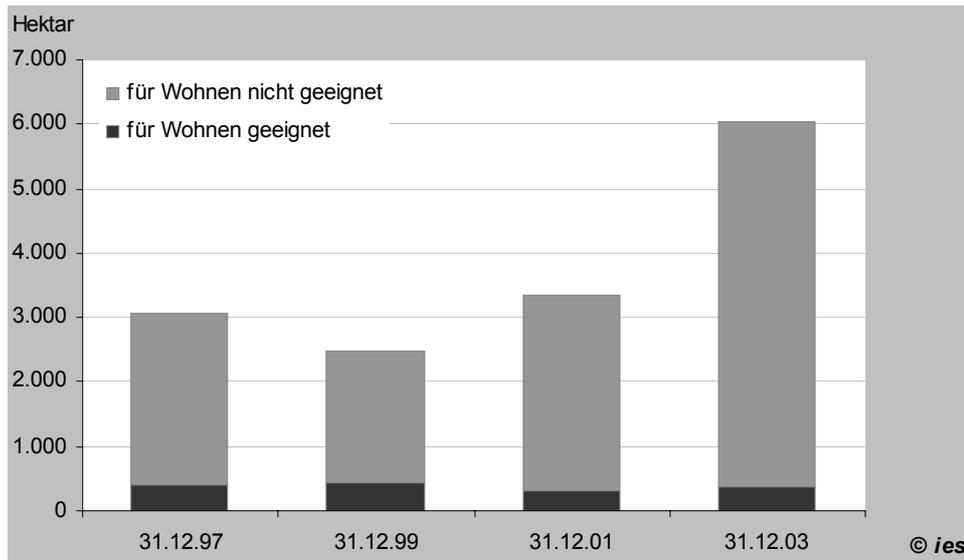


Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

Für eine Folgenutzung durch Wohnen eignen sich in erster Linie Industrie- und Gewerbebrachen; immerhin wurden rund 20% aller Industrie- und Gewerbebrachen als hierfür geeignet eingeschätzt. Dagegen kommen Militär-, Bahn- und Postbrachen sehr selten für eine Nachnutzung durch Wohnen in Frage. Die Anteile betragen 3% bei den Militär- und 7% bei den Bahn- und Postbrachen.

Gegenüber der vergangenen Umfrage hat sich der Umfang der Brachflächen, die sich nach Angaben der Städte und Gemeinden für eine Wohnnutzung eignen, kaum verändert. Über die Jahre pendelt der Bestand an Wohnbrachen relativ konstant um Werte von rund 400 Hektar. Dagegen hat sich der Umfang der Gesamtbrachen mit jetzt 6.000 Hektar gegenüber den letzten Umfragen nahezu verdoppelt (vgl. Abbildung 17). Grund für diesen starken Anstieg ist in erster Linie die Meldung von 2.000 Hektar neuen Militärbrachen im Landkreis Helmstedt. Durch die starke Zunahme der für Wohnen weniger geeigneten Militärbrachen ist auch der Gesamtanteil der Brachflächenpotenziale mit Eignung für Wohnnutzung gesunken. Er beträgt Ende 2003 nur noch 6%.

Abbildung 17: Entwicklung der Brachenpotenziale in Niedersachsen



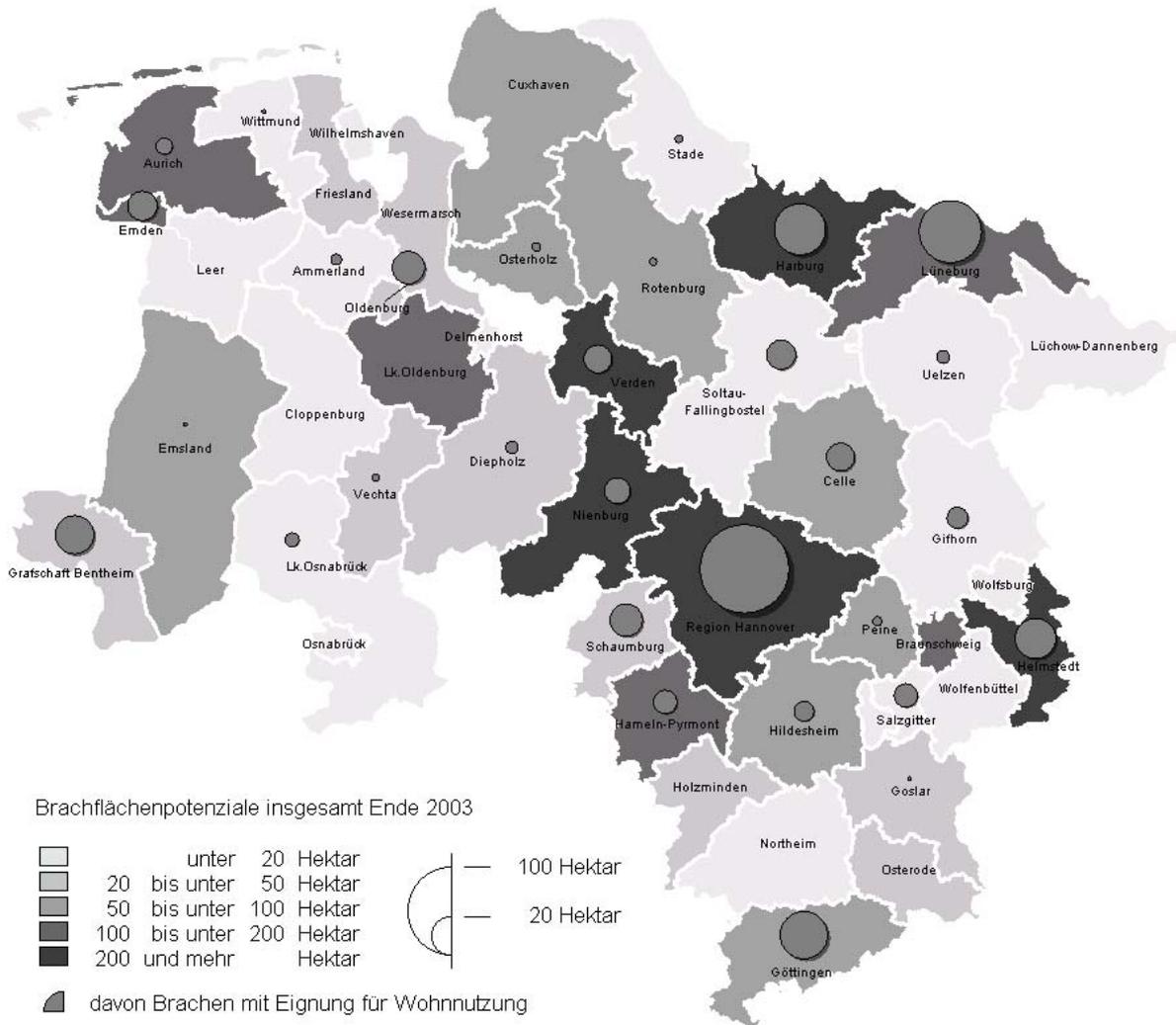
Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1998-2004

Die Brachflächen, die sich für eine Wohnnutzung eignen, sind sehr unterschiedlich über das Land verteilt. Über die größten Flächen verfügt die Region Hannover mit 100 Hektar, von denen wiederum 85 Hektar auf die Landeshauptstadt entfallen. Ferner sind noch in den Landkreisen Lüneburg, Harburg und Göttingen nennenswerte Brachenpotenziale für den Wohnungsbau vorhanden. In den übrigen Regionen liegen sie meist unter 10 Hektar; ein Drittel aller Regionen verfügt über gar keine Brachen mit Eignung für den Wohnungsbau (vgl. Abbildung 18 und Abbildung 19).

Der Vergleich der für den Wohnungsbau geeigneten Brachflächen von 372 Hektar mit den verfügbaren Bauland-Reserven zeigt, dass Flächenrecycling insgesamt nur in beschränktem Umfang einen Beitrag zur Schonung der Ressource Boden in Niedersachsen leisten kann. Landesweit entsprechen die Brachenpotenziale nur rund 6% der Bauland-Reserven. In einzelnen Regionen können Recyclingflächen jedoch eine wichtige Ergänzung der Bauland-Reserve darstellen. So machen die Brachen mit Eignung für Wohnnutzung in den Städten Emden und Hannover etwa 50% der vorhandenen Bauland-Reserven aus, im Landkreis Lüneburg sind es knapp 40%. Auch in der Stadt Oldenburg und in den Landkreisen Grafschaft Bentheim, Harburg, Helmstedt und Göttingen könnte eine Mobilisierung der Brachflächen einen wichtigen Beitrag zur Schonung der Bauland-Reserve leisten.

Wie die Wohnbrachen sind auch die gut 6.000 Hektar Gesamtbrachen regional sehr unterschiedlich verteilt. In einem Drittel aller Kreise und kreisfreien Städte liegen sie deutlich unter 20 Hektar; in einem weiteren Drittel zwischen 20 und 100 Hektar. Die mit Abstand größten Brachenpotenziale sind im Landkreis Helmstedt mit 2.180 Hektar vorhanden. Ebenfalls in der Spitzengruppe liegen die Landkreise Nienburg und Verden mit über 500 Hektar sowie die Region Hannover und der Landkreis Harburg mit rund 300 Hektar. Der Blick auf die regionale Verteilung in Abbildung 18 zeigt, dass größere Flächenpotenziale vor allem im Umland größerer Städte vorhanden sind, periphere Regionen verfügen meist über geringe Brachenpotenziale (vgl. Abbildung 18 und Abbildung 19).

Abbildung 18: Brachflächenpotenziale Ende 2003



Stadt Hannover: 206 Hektar insgesamt (davon Wohnbrache: 85 Hektar)

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

Abbildung 19: Übersicht der Brachflächenpotenziale Ende 2003

Landkreise bzw. kreisfreie Stadt	Brachenpotenziale				davon geeignet für Wohnnutzung	
	Industrie-/ Gewerbebrache	Militärbrachen	Bahn- und Postbrachen	Gesamtbrachen	in ha	in % der Gesamtbrachen
Niedersachsen	1.100	4.707	240	6.047	371,8	6
Braunschweig, Stadt	35	50	43	128	0,0	-
Salzgitter, Stadt	7	0	0	7	7,0	100
Wolfsburg, Stadt	0	0	0	0	0,0	-
LK Gifhorn	15	0	0	15	5,7	39
LK Göttingen	28	56	10	94	28,7	30
LK Goslar	22	1	3	25	0,2	1
LK Helmstedt	63	2.113	5	2.180	20,9	1
LK Northeim	6	0	0	6	0,0	-
LK Osterode am Harz	8	21	7	36	0,0	-
LK Peine	68	15	1	84	1,0	1
LK Wolfenbüttel	5	1	1	7	0,0	-
Region Hannover	238	46	21	305	101,0	33
Hannover, Landeshptst.	150	36	20	206	85,0	41
LK Diepholz	27	0	12	39	2,0	5
LK Hameln-Pyrmont	26	119	0	145	7,2	5
LK Hildesheim	19	35	3	57	5,0	9
LK Holzminden	7	22	0	29	0,0	-
LK Nienburg	25	744	4	773	8,6	1
LK Schaumburg	27	4	0	31	13,5	43
LK Celle	14	79	3	96	10,1	11
LK Cuxhaven	12	66	1	79	0,0	-
LK Harburg	46	250	2	298	33,6	11
LK Lüchow-Dannenberg	0	0	0	0	0,0	-
LK Lüneburg	14	143	12	168	49,7	30
LK Osterholz	60	2	0	62	1,0	2
LK Rotenburg	12	43	0	55	0,7	1
LK Soltau-Fallingbostel	2	16	0	19	10,9	59
LK Stade	13	0	0	13	0,8	6
LK Uelzen	9	0	1	10	2,2	22
LK Verden	0	545	0	545	10,0	2
Delmenhorst, Stadt	3	0	0	3	0,0	-
Emden, Stadt	66	32	20	118	11,0	9
Oldenburg (Oldb), Stadt	8	18	14	39	13,5	34
Osnabrück, Stadt	0	0	19	19	0,0	-
Wilhelmshaven, Stadt	0	0	0	0	0,0	-
LK Ammerland	3	0	0	3	1,5	50
LK Aurich	108	6	28	142	3,5	2
LK Cloppenburg	0	0	3	3	0,0	-
LK Emsland	3	73	5	81	0,2	0
LK Friesland	7	14	5	26	0,0	-
LK Grafschaft Bentheim	25	0	1	26	18,9	72
LK Leer	0	15	0	15	0,0	-
LK Oldenburg (Oldb)	17	155	0	172	0,0	-
LK Osnabrück	7	4	2	13	2,5	20
LK Vechta	3	10	13	25	0,7	3
LK Wesermarsch	40	0	0	40	0,0	-
LK Wittmund	2	11	3	16	0,2	1

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

NACHFRAGE NACH WOHNBAULAND

In Zeiten nachlassender Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten werden regional differenzierte Informationen zur Nachfrage nach Bauland in Niedersachsen immer wichtiger. Aus diesem Grund werden die Gemeinden seit 2002 auch um ihre Einschätzungen zur künftigen Nachfrage-Entwicklung nach Bauland gebeten. Zudem gibt auch der Bauland-Verbrauch in den Regionen indirekt Hinweise auf die Bauland-Nachfrage.

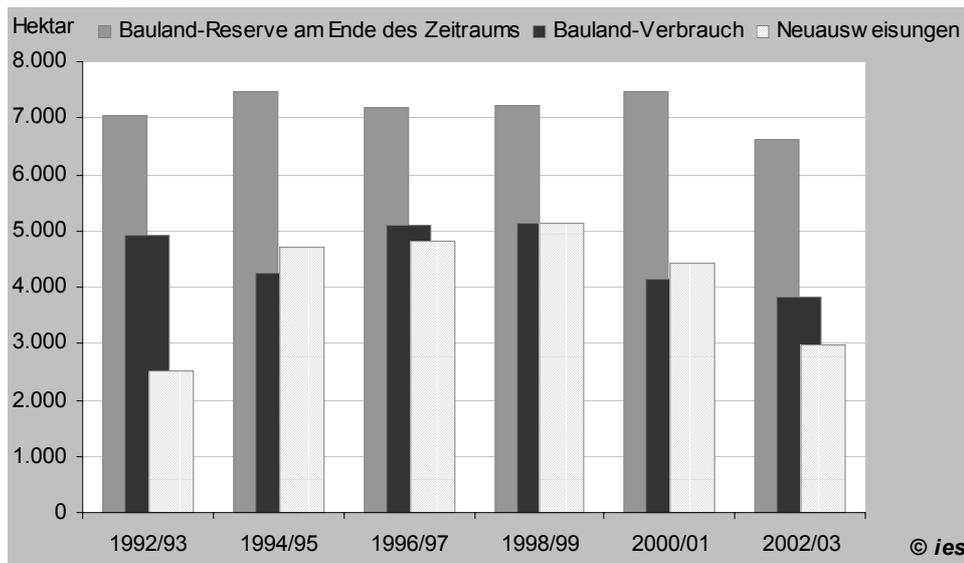
5.1 Bauland-Verbrauch

Der Bauland-Verbrauch der letzten beiden Jahre wird überschlägig aus dem Reservebestand an Bauland der Jahre 2001 und 2003 sowie den Neuausweisungen von Bauland der letzten zwei Jahre ermittelt¹⁰. Er gibt – unabhängig vom Angebot - indirekt Hinweise auf regionale Schwerpunkte bei der Bauland-Nachfrage.

Neben den Neuausweisungen von Bauland und den Bauland-Reserven ist auch der rechnerische Bauland-Verbrauch zurückgegangen. In den Jahren 2002 und 2003 wurden mit rund 3.800 Hektar rund 25% weniger Bauland verbraucht als zu den Spitzenzeiten von Mitte bis Ende der 90er Jahre. Auch das Verhältnis von Neuausweisungen zum Bauland-Verbrauch hat sich in den letzten zwei Jahren verändert (vgl. Abbildung 20). So wurde 2002 und 2003 deutlich mehr Bauland verbraucht als neu ausgewiesen. Dass diese Entwicklung veränderte Nachfrage-Erwartungen bedeuten kann, zeigt ein Blick auf die längerfristige Entwicklung von Reserven, Verbrauch und Neuausweisungen in Abbildung 20.

¹⁰ Reserven Ende 2001 zuzüglich der Neuausweisungen in den Jahren 2002 und 2003 abzüglich der Reserven Ende 2003.

Abbildung 20: Bauland-Verbrauch in Niedersachsen

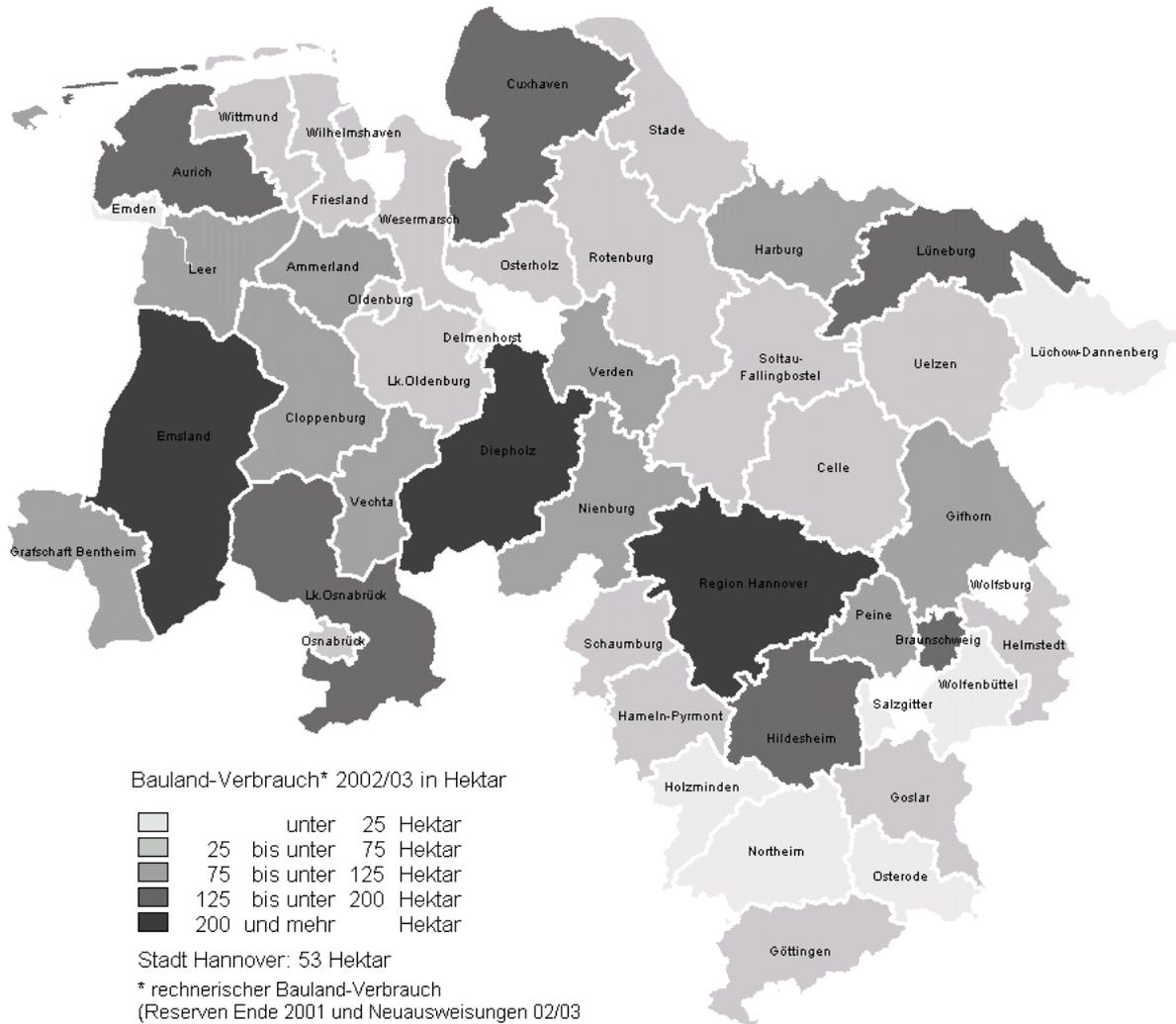


Dem hohen Nachfragedruck Anfang der 90er Jahre wurde durch umfangreichen Neubau begegnet. Der Bedarf an Bauland war so hoch, dass er nur durch Rückgriff auf die Reserve gedeckt werden konnte. In den Folgejahren wurde der Bauland-Verbrauch weitgehend durch neue Ausweisungen kompensiert und die Reserven relativ konstant auf gut 7.000 Hektar gehalten. In den Jahren 2002 und 2003 zeigt die nachlassende Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten erstmals deutliche Auswirkungen auf die Bauland-Politik. Nicht nur Bauland-Verbrauch und Neuausweisungen sind zurückgegangen, sondern der Bauland-Verbrauch war auch deutlich höher als die Neuausweisungen, was zum Abschmelzen der Bauland-Reserve geführt hat. Dies kann als Indiz gewertet werden, dass die Städte und Gemeinden künftig eine niedrigere Nachfrage nach Bauland erwarten.

Räumliche Schwerpunkte der Bauland-Nachfrage mit dem höchsten Verbrauch waren in den zurückliegenden Jahren die Region Hannover und die Landkreise Emsland und Diepholz (vgl. Abbildung 21). Aber auch in den Landkreisen Hildesheim, Aurich, Lüneburg, Osnabrück, Cuxhaven sowie in der Stadt Braunschweig lag der Verbrauch mit Werten zwischen 125 und 200 Hektar verhältnismäßig hoch. Relativ wenig Bauland wurde dagegen in den Regionen westlich der Weser, im mittleren und vor allem im südlichen und östlichen Niedersachsen verbraucht.

Die Gegenüberstellung des Bauland-Verbrauchs mit den Flächen-Reserven und den Neuausweisungen der letzten Jahre zeigt, dass sich die Bevorratung und Ausweisung von Bauland in den meisten Regionen am Bauland-Verbrauch orientieren. D.h. wo viel Bauland verbraucht wird, werden auch viel Bauland-Reserven bereitgehalten und durch umfangreiche Neuausweisungen wieder aufgefüllt. Das gleiche Muster – niedrige Reserven und niedrige Neuausweisungen – ist in Regionen mit niedrigem Bauland-Verbrauch zu erkennen.

Abbildung 21: Bauland-Verbrauch in Niedersachsen 2002 und 2003



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 2002 und 2004

5.2 Nachfrage-Erwartungen nach Wohnbauland

Seit der Umfrage 2002 werden die Vertreter der Städte und Gemeinden um ihre Einschätzung zur Nachfrage nach Bauland sowohl für die zurückliegenden als auch für die kommenden beiden Jahre gebeten. Die Ergebnisse geben die subjektiven Einschätzungen der Kommunen wieder und lassen Trendaussagen zur künftigen Nachfrage-Entwicklung nach Bauland differenziert nach Geschosswohnungen und Familienheimen zu.

Nachfrage-Entwicklung für Geschosswohnungsbau

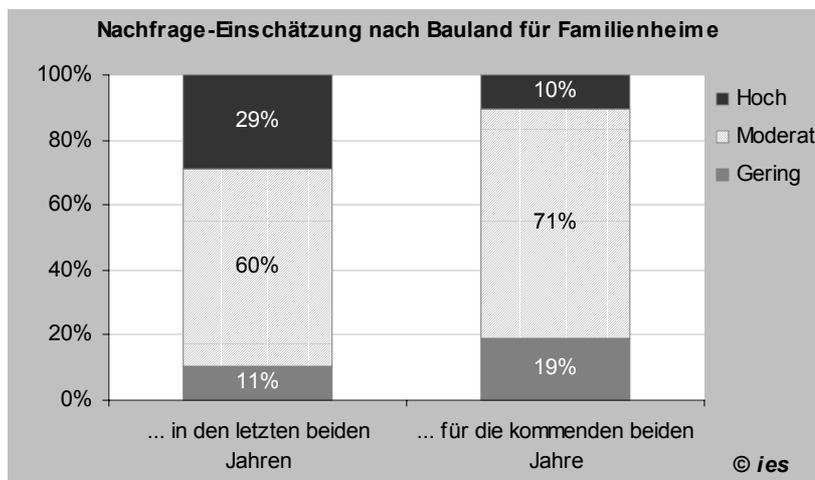
Die Nachfrage nach Wohnbauland für Geschosswohnungen war in den letzten beiden Jahren gering und wird nach den Erwartungen von 96% der Städte und Gemeinden in Niedersachsen auch in den nächsten zwei Jahren gering bleiben¹¹. Die restlichen 4% der Befragten schätzen sie als moderat ein. Die Erwartungen zur künftigen Nachfrage decken sich mit der Bewertung für die zurückliegenden zwei Jahre. Damit scheint sich die Nachfrage nach Bauland für Geschosswohnungen - wenn auch auf sehr niedrigem Niveau - zu stabilisieren, denn vor zwei Jahren hatten die Städte und Gemeinden noch weiter sinkende Nachfrage-Erwartungen für Geschosswohnungs-Bauland.

Nachfrage-Entwicklung für Familienheimbau

Nachdem die Bauland-Nachfrage in den letzten Jahren überwiegend durch Nachfrage nach Familienheimen getragen wurde, erwarten die Städte und Gemeinden nun auch hier eine deutlich rückläufige Dynamik. Die Zahl der Kommunen, die die Nachfrage nach Bauland für Familienheime in den letzten zwei Jahren als 'gering' bezeichneten, steigt für die kommenden zwei Jahre auf das Doppelte an¹². Auch die Zahl der Nennungen für eine 'moderate' Nachfrage ist von 60% in den letzten beiden Jahren auf 70% für die kommenden beiden Jahre gestiegen. Eine künftig 'hohe Nachfrage' erwarten immerhin noch 10% aller Gemeinden. Allerdings wurde diese Einschätzung für die zurückliegenden zwei Jahre noch von rund 30% aller Gemeinden vorgenommen (vgl. Abbildung 22).

Interessant in diesem Zusammenhang ist der Vergleich der Nachfrage-Erwartungen aus der letzten Umfrage und die rückblickende Einschätzung der aktuellen Umfrage. Danach verlief die Nachfrage nach Familienheimen in den letzten zwei Jahren etwas günstiger als vor zwei Jahren erwartet wurde. Eine mögliche Erklärung hierfür ist die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage, die zu Vorzieheffekten geführt und damit die Nachfrage nach Familienheimen gestützt haben könnte.

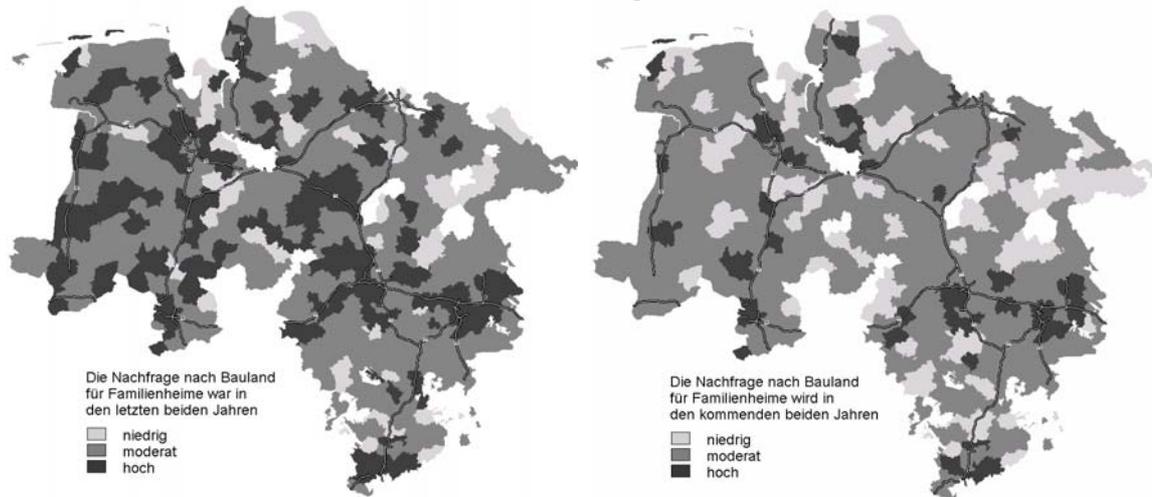
Abbildung 22: Einschätzung der Bauland-Nachfrage für Familienheime



¹¹ Basis: 90% aller Städte und Gemeinden in Niedersachsen

¹² Basis: 96% aller Städte und Gemeinden in Niedersachsen

Abbildung 23: Veränderung der Bauland-Nachfrage für Familienheime



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004

Die räumliche Betrachtung der Nachfrage-Einschätzungen für die vergangenen und die kommenden zwei Jahre in Abbildung 23 zeigt, dass die sinkenden Nachfrage-Erwartungen für Familienheim-Bauland das ganze Land betreffen. Besonders im westlichen, nördlichen und mittleren Niedersachsen gehen viele Gemeinden, die in den beiden letzten Jahren noch hohe Nachfrage verzeichneten, künftig von einer Abschwächung der Bauland-Nachfrage für Familienheime aus. Eine nach wie vor hohe Nachfrage-Erwartung haben in erster Linie Städte und Gemeinden im Umland der Ballungszentren und entlang von Hauptverkehrsachsen.

5.3 Reichweite der Bauland-Reserven

Die Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2004 zeigen, dass die Städte und Gemeinden auf den Rückgang der Wohnungsnachfrage reagiert und ihre Baulandpolitik angepasst haben. So wurde in den letzten zwei Jahren nicht nur deutlich weniger neues Bauland ausgewiesen, sondern auch die Bauland-Reserven wurden reduziert. Inzwischen ist der Reservestand auf den niedrigsten Wert seit 10 Jahren gesunken. In der regionalisierten Betrachtung (vgl. Kapitel 4.1) wird jedoch deutlich, dass der Umfang der Bauland-Reserven in den Regionen erheblich variiert und einige Regionen ihre Reserven stärker reduziert haben als andere. Vor dem Hintergrund weiter rückläufiger Nachfrage-Erwartungen (vgl. Kapitel 5.2) ist damit zu rechnen, dass viele Regionen ihre Reservebestände in Zukunft weiter abbauen werden.

Allerdings wird es nach den neuesten Ergebnissen der Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung¹³ auch künftig noch Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen geben. Der Umfang der Bauland-Reserve kann daher nur realistisch eingeschätzt werden, wenn dies vor dem Hintergrund der künftigen Nachfragepotenziale nach zusätzlichen Wohnungen in den einzelnen Regionen des Landes erfolgt.

Landesweit rechnet das *ies* zwischen 2002 und 2010 mit einer zusätzlichen Nachfrage nach jährlich knapp 40.000 Wohnungen. Motor dieser Entwicklung ist die anhaltende Verkleinerung der Haushalte, deren Zahl nach der aktuellen Prognose bis 2010 um rund 9% zunehmen wird¹⁴. Vorausgesetzt, dass diese Haushalte alle eine Wohnung nachfragen und diese Nachfrage nicht aus dem vorhandenen Bestand gedeckt werden kann, würden die Bauland-Reserven in Niedersachsen (derzeit etwa 100.000 Wohneinheiten) rund zweieinhalb Jahre ausreichen, um die zusätzliche Nachfrage abzudecken. Da unterstellt werden kann, dass nicht der volle Umfang der Planungsreserve derzeit nachfragegerechte Bauvorhaben umfasst, dürfte die tatsächliche Reichweite der Bauland-Reserve in Niedersachsen niedriger liegen als der hochgerechnete Wert von rund zweieinhalb Jahren.

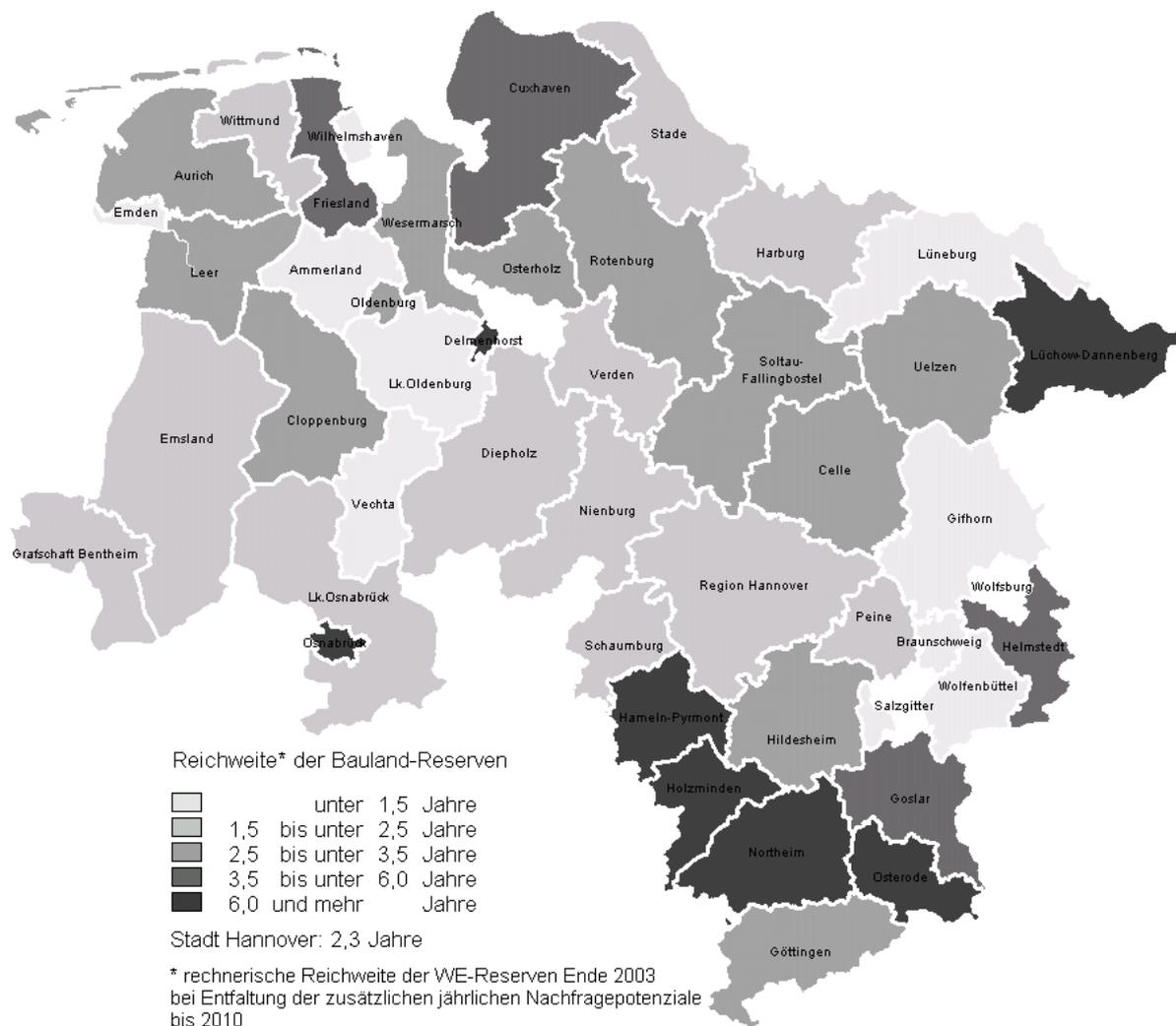
Auf regionaler Ebene führt der Abgleich der planerisch gesicherten Wohnungen mit den zusätzlichen jährlichen Nachfragepotenzialen zu sehr unterschiedlichen Reichweiten der Bauland-Reserven. Die Spanne reicht von unter einem Jahr im dynamischen Landkreis Oldenburg bis zu über 100 Jahren im schrumpfenden Landkreis Osterode.

Abbildung 24 zeigt, dass die vorhandenen Bauland-Reserven in der Hälfte der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte die erwartete zusätzliche Nachfrage zwischen eineinhalb und dreieinhalb Jahren abdecken könnten. Dies entspricht etwa dem landesweiten Mittelwert. Sehr viel kürzer ist sie dagegen in vielen wachstumsstarken Regionen wie den Landkreisen Oldenburg, Ammerland, Vechta sowie Lüneburg und Gifhorn, wo die Reserven die zusätzlichen Nachfrageerwartungen nur für etwa ein Jahr abdecken können. Auch in den Städten Emden und Braunschweig ist die Reichweite ähnlich niedrig, wofür vor allem in Emden die sehr niedrigen Bauland-Reserven verantwortlich sind. Diese Regionen werden auch in den nächsten Jahren weiterhin Bauland ausweisen müssen. Dagegen werden die Bauland-Reserven in anderen Regionen sehr viel länger ausreichen. In den Landkreisen Helmstedt, Cuxhaven, Friesland und Goslar wurden Werte zwischen vier und fünf Jahren ermittelt. In weiten Teilen Südniedersachsens, im Landkreis Lüchow-Dannenberg und der Stadt Delmenhorst werden die heutigen Bauland-Reserven rechnerisch über acht Jahre, in der Stadt Osnabrück knapp sieben Jahre reichen.

¹³ *ies* 2004: Wohnungsmärkte regional prognostiziert, Heft 12 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hrsg.: Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS), Hannover

¹⁴ Basisjahr 2002

Abbildung 24: Reichweite der Bauland-Reserven Ende 2003



Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004, LTS 2004

Ferner ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass insbesondere in Regionen mit nur noch geringen Nachfragezuwächsen der Umbau des Wohnungsbestandes mittlerweile einen größeren Stellenwert erhalten sollte als der Neubau von Wohnungen. Denn die demographische und gesellschaftliche Entwicklung wird dazu führen, dass künftig in erster Linie andere aber nicht unbedingt mehr Wohnungen nachgefragt werden. Damit wird die qualitative Aufwertung und der Umbau des Wohnungsbestandes zu einer der zentralen Herausforderungen für die Wohnungspolitik. Dagegen wird der Wohnungsneubau in der längerfristigen Perspektive immer mehr den Charakter eines Ersatzbedarfs annehmen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2004 zeigen, dass sich die rückläufige Wohnungsnachfrage und die niedrige Bautätigkeit der letzten Jahre auf die Bauland-Märkte in Niedersachsen ausgewirkt haben. Bei den Neuausweisungen, dem Reserve-Bestand und dem Bauland-Verbrauch waren zum Teil deutliche Rückgänge gegenüber der letzten Umfrage aus dem Jahr 2002 festzustellen. Darüber hinaus deutet sich eine weitere Polarisierung der Nachfrage-Entwicklung auf den niedersächsischen Baulandmärkten an.

Mit knapp 3.000 Hektar Bauland für rund 36.000 Wohnungen sind die Neuausweisungen von Bauland gegenüber der letzten Umfrage um rund ein Drittel zurückgegangen. Der Anteil der Städte und Gemeinden, die völlig auf Neuausweisungen verzichtet haben, hat sich von 30% auf 40% erhöht. Wie in den vergangenen Jahren wird im Westen und Norden mehr Bauland je Einwohner mobilisiert als im Süden und Osten des Landes.

Unverändert niedrig ist der Stellenwert des Geschosswohnungsbaus. Lediglich 3% aller Flächen und 9% aller möglichen Wohnungen sind hierfür vorgesehen. Dass diese Anteile nicht noch niedriger ausfallen, liegt an wenigen Regionen wie der Stadt Hannover, die nach wie vor nennenswerte Anteile ihres neuen Baulands für Geschosswohnungen reservieren.

Dank einer höheren Ausnutzung des neuen Baulands für Familienheime ist der geplante Flächenverbrauch je Wohneinheit erstmalig seit Beginn der Bauland-Beobachtung im Jahr 1992 leicht zurückgegangen. Auf dem neuen Bauland können durchschnittlich 13 Wohnungen je Hektar Brutto-Bauland errichtet werden; vor 10 Jahren waren es noch 17 Wohnungen. Trotz der leichten Erhöhung der Bebauungsdichte werden im Schnitt aber immer noch über 800 m² Brutto-Wohnbauland je Wohneinheit benötigt.

Der Umfang der Bauland-Reserven betrug Ende 2003 gut 6.000 Hektar zum Bau von rund 100.000 Wohnungen. Während die Zahl der planerisch gesicherten Wohnungen in der Reserve bereits seit Jahren wegen geringerer Ausnutzung des Baulands und höheren Familienheimanteilen sinkt, ist erstmalig auch ein Rückgang der Flächenreserven festzustellen. Dennoch entsprechen die Bauland-Reserven in Niedersachsen immer noch dem Zwei- bis Dreifachen der jährlichen Neuausweisungen. Dabei stehen die größten Flächenreserven im Westen des Landes sowie in der Region Hannover zur Verfügung. Deutliche Unterschiede bei der Flächenbevorratung zeigen, dass Bauland in einigen Regionen eher 'just-in-time', in anderen eher großzügig vorgehalten wird.

Der Anteil der Geschosswohnungen in der Bauland-Reserve hat mit 18% den niedrigsten Stand seit Beginn der Bauland-Beobachtung erreicht. Große Unterschiede bei der Bevorratung und Sicherung von Bauland für Geschosswohnungen verweisen auf abweichende Vorratspolitik für den Geschosswohnungsbau.

Das Gros der Bauland-Reserven, die Ende 2003 zur Verfügung standen befanden sich erwartungsgemäß im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Dass noch ein Viertel der Reserven auf Baulücken

entfällt, ist darauf zurückzuführen, dass einige wenige Regionen sehr hohe Baulückenanteile stellen. Über die Jahre sind die Reserven in Baulücken kontinuierlich zurückgegangen, während sich die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen lange auf relativ konstantem Niveau hielten. Allerdings hat die rückläufige Nachfrage in den letzten beiden Jahren dazu geführt, dass nun auch die Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen deutlich reduziert wurden.

Mit sinkenden Geschosswohnungsanteilen und großzügigeren Neuausweisungen sind die Dichte-Optionen der Bauland-Reserve über die Jahre kontinuierlich gesunken. Seit 1992 sind die Dichte-Optionen von 19 auf mittlerweile 15 Wohneinheiten je Hektar gefallen. Dabei hat sich die regionale Spanne gegenüber der letzten Umfrage deutlich verringert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass kreisfreie Städte ihre Familienheimanteile in der Reserve erhöht haben. Der Tatsache, dass auf den Reserven je Hektar Bauland mehr Wohnungen errichtet werden können als auf neu ausgewiesenem Bauland vorgesehen ist, liegen wahrscheinlich unterschiedliche Mobilisierungsgründe zugrunde. Flächen für gering verdichtete Bauweisen waren marktfähiger und wurden in größerem Maße bebaut als Flächen für höher verdichtete Bauweisen. Letztere verbleiben somit zu größeren Anteilen in der Reserve.

Brachflächen können nach wie vor nur einen geringen Beitrag zur Schonung der Bauland-Reserven leisten. Obwohl die Städte und Gemeinden in der aktuellen Umfrage mit rund 6.000 Hektar nahezu doppelt so viele Brachflächen gemeldet haben wie vor zwei Jahren, eignen sich nach wie vor nur 370 Hektar für den Wohnungsbau. Dies entspricht nur rund 6% der landesweiten Bauland-Reserve. Allerdings könnten die Brachflächen aufgrund ihrer räumlichen Konzentration in einigen Regionen einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs leisten.

Was die künftige Nachfrage nach Bauland betrifft, überwiegt bei den Städten und Gemeinden in Niedersachsen eine eher skeptische Einschätzung. Während 30% aller Kommunen für die vergangenen zwei Jahre die Nachfrage nach Bauland für Familienheime als 'hoch' bezeichneten, erwarten dies für die kommenden zwei Jahre nur noch 10%. Die Nachfrage nach Bauland für Geschosswohnungen wird nach Einschätzung der Städte und Gemeinden auf sehr niedrigem Niveau stagnieren. Die insgesamt sinkende Nachfrage-Erwartung der Städte und Gemeinden hat bereits in den vergangenen zwei Jahren Auswirkungen auf die Bauland-Politik gezeigt. Um die Bauland-Reserven abzuschmelzen und dem niedrigen Nachfrage-Niveau anzupassen, wurde landesweit deutlich weniger Bauland neu ausgewiesen als verbraucht.

Inwieweit das vorhandene planungsrechtlich gesicherte Bauland den mittelfristigen Bedarf an Wohnungen bereits abdecken kann, lässt sich auf Grundlage der jüngsten *ies*-Wohnungsprognose¹⁵ hochrechnen. Danach wird das Haushaltswachstum bis 2010 eine zusätzliche Nachfrage nach jährlich rund 40.000 Wohnungen induzieren. Um diese Nachfrage abzudecken, würde die landesweite Reserve von 100.000 Wohneinheiten rund zweieinhalb Jahre ausreichen. Allerdings ergibt sich ein ganz anderes und sehr differenziertes Bild, wenn der Reservebestand und die prognostizierte Nachfrage auf regionaler Ebene abgeglichen werden. Dann steht vor allem in den wachstumsdynamischen Landkreisen der hohen Nachfrage häufig nur eine niedrige Reserve gegenüber, die etwa dem Bedarf eines Jahres entspricht. In wachstumsschwachen oder schrumpfenden Regionen werden die heute vorhandenen Reserven dagegen sechs Jahre und länger ausreichen.

Die Ergebnisse der Umfrage 2004 bestätigen einmal mehr die wachsende Polarisierung zwischen Wohnungsmarktregionen und die diskontinuierliche Entwicklung des Marktes. Sie zeigt aber auch, dass sich die Kommunen zwar landesweit auf die nachlassende Nachfragedynamik einstellen, dabei aber bei weitem nicht einheitlich reagieren. Diese Varianz in der Reaktion ist einerseits auf jeweils spezifische regionale und lokale Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven zurückzuführen. Andererseits sind aber auch sehr unterschiedliche strategische Ausrichtungen der Baulandpolitik festzustellen. Sie verweisen nicht nur auf abweichende Erwartungen an die künftige Nachfrage-

¹⁵ *ies* 2004: Wohnungsmärkte regional prognostiziert, Heft 12 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hrsg.: Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS), Hannover

Entwicklung, sondern zeigen auch das Spektrum möglicher Reaktionen auf die Nachfrageveränderungen auf.

In jedem Fall wird die quantitative und die qualitative Nachfrage-Entwicklung die Kommunen mittelfristig vor erhebliche Herausforderungen stellen. Sie werden ihre Bauland- und Wohnungspolitik den Veränderungen des Marktes anpassen, dabei den Bedeutungsgewinn des Wohnungsbestandes zu Lasten des Neubaus berücksichtigen und das richtige Maß weiterer Baulandbereitstellungen austarieren müssen. Dabei ist es vor allem die spezifische Situation vor Ort, die entscheidet, in welchem Umfang Bauland für die zusätzliche Nachfrage ausgewiesen werden muss und in welchem Maß nicht mehr marktgängige Bestände durch Neubau auf neu erschlossenen Flächen ersetzt werden müssen. Darüber hinaus machen die qualitativen Veränderungen der Nachfrage eine Überprüfung der vorhandenen Reserven auf ihre Eignung für neue marktfähige Vorhaben notwendig.

Vor diesem Hintergrund werden die Städte und Gemeinden mehr denn je gezwungen, ihre Bauland-Politik kontinuierlich zu überprüfen und ggf. zu modifizieren. Die Niedersächsische Wohnungsmarktbeobachtung unterstützt diesen Prozess, indem sie regelmäßig umfangreiche und regionalisierte Informationen als Entscheidungsgrundlage für handelnde Akteure zur Verfügung stellt.

ANHANG

Auswertung nach Regierungsbezirken

		RB Braunschweig	RB Hannover	RB Lüneburg	RB Weser-Ems	Niedersachsen
Neu ausgewiesenes Bauland 2002/03						
in ha für	GWB	15	34	21	30	100
	FH	514	532	715	1.081	2.843
in WE für	GWB	442	1.338	550	852	3.182
	FH	5.273	6.146	7.880	13.353	32.652
Insgesamt	in ha	530	572	744	1.115	2.960
	in WE	5.714	7.484	8.430	14.205	35.833
davon Anteil für FH in %	in ha	97	94	97	97	97
	in WE	92	82	93	94	91
Ausweisungsintensität in ha/10.000 Einwohner*		3,2	2,6	4,4	4,5	4,0
Bebauungsdichte in WE je ha		18,9	17,7	13,6	9,0	12,0
Wohnbauland-Reserven am 31.12.2003						
Wohnbauland- Reserven	in ha	906	1.391	1.975	2.352	6.624
	in WE	14.438	25.283	26.444	35.512	101.677
Anteil WE- Reserven in %	für FH	75	75	89	87	82
	nach § 30	73	74	74	82	77
Reservedichte in ha/10.000 Einwohner**		5,4	6,4	11,6	9,5	8,3
Dichte-Optionen der Reserven in WE / ha		16,2	18,5	13,4	15,1	15,4
Brachenpotenziale Ende 2003 in ha						
Industrie-/ Gewerbebrache		256	370	182	292	1.100
Militärbrachen		2.257	970	1.143	337	4.707
Bahn- und Postbrachen		69	40	19	112	240
Gesamtbrachen		2.582	1.380	1.345	741	6.047
davon geeignet für Wohnnutzung	in ha	63	137	119	52	372
	in % der Gesamt- brachen	2,5	10,0	8,8	7,0	6,1

* Bevölkerung am 31.12.2002; ** Bevölkerung am 31.12.2003

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfrage 2004, NLS

Übersicht über alle Bauland-Umfragen

Vergleich der Wohnbauland-Umfragen 1992 bis 2004

Erhebungszeiträume: Umfrage 2004 vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2003
 Umfrage 2002 vom 01.01.2000 bis zum 31.12.2001
 Umfrage 2000 vom 01.01.1998 bis zum 31.12.1999
 Umfrage 1998 vom 01.01.1996 bis zum 31.12.1997
 Umfrage 1996 vom 01.01.1994 bis zum 31.12.1995
 Umfrage 1994 vom 01.01.1992 bis zum 31.12.1993
 Umfrage 1992 vom 01.06.1990 bis zum 31.05.1992

Abbildung 25: Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen in den Jahren 1992 bis 2004 nach Fläche in Hektar (ha) und Wohneinheiten (WE)

Jahre	Neu ausgewiesenes Wohnbauland in ha	Veränderung gegenüber vorheriger Umfrage in %	Geschosswohnungsanteil auf neuem Bauland in %	Familienheimanteil auf neuem Bauland in %	mögliche WE auf neuem Wohnbauland
1990/1992	1.740	-	-	-	-
1992/1993	2.500	+ 44	15	85	46.500
1994/1995	4.700	+ 88	14	86	78.000
1996/1997	4.810	+ 2	9	91	73.000
1998/1999	5.145	+ 7	6	94	72.000
2000/2001	4.417	- 14	3	97	53.600
2002/2003	2.960	- 33	3	97	35.833

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1992-2004

Abbildung 26: Bauland-Reserven nach der Fläche in Hektar

Stichtag	Bauland-Reserve in ha	davon in Baulücken § 34 BauGB	davon in Bebauungsplänen §§ 30,33 BauGB	Anteil der Reserven in B-Plänen in %	Zu-/Abnahme der Gesamtreserven gegenüber vorheriger Umfrage in %
31.05.92	9.474	3.078	6.396	67	-
28.02.94	7.048	2.279	4.769	68	- 26
28.02.96	7.480	2.179	5.284	71	+ 6
01.01.98	7.202	1.892	5.309	74	- 4
01.01.00	7.207	1.859	5.347	74	0
01.01.02	7.473	1.723	5.586	75	+ 4
01.01.04	6.624	1.589*	5.033*	76	- 11

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1992-2004, * hochgerechnet

Abbildung 27: Bauland-Reserven nach möglichen Wohneinheiten

Stichtag	Bauland-Reserve in WE	davon in Baulücken § 34 BauGB	davon in Bebauungsplänen §§ 30,33 BauGB	Anteil der B-Pläne in %	Zu-/Abnahme der möglichen WE gegenüber vorheriger Umfrage in %
31.05.92	182.770	53.001	129.769	71	-
28.02.94	131.648	37.976	93.672	71	- 28
28.02.96	142.123	38.518	103.605	73	+ 8
01.01.98	126.901	31.154	95.747	75	- 11
01.01.00	120.578	27.592	92.986	77	- 5
01.01.02	119.960	24.810	93.129	78	- 1
01.01.04	101.677	23.538*	78.138*	76	- 15

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1992-2004; * hochgerechnet

Abbildung 28: Verbrauch von Wohnbauland in den Jahren 1992 bis 2004

	1992 - 1994 in ha	1994 - 1996 in ha	1996 - 1998 in ha	1998 - 2000 in ha	2000 - 2002 in ha	2002 - 2004 in ha
Bestand zu Beginn	9.474	7.048	7.480	7.202	7.207	7.473
Neuausweisung	2.497	4.691	4.809	5.145	4.417	2.960
insgesamt	11.971	11.739	12.289	12.347	11.624	10.433
Bestand zum Ende	7.048	7.480	7.202	7.207	7.473	6.624
Verbrauch	4.923	4.259	5.087	5.140	4.151	3.809

Quelle: ies, Wohnbauland-Umfragen 1992-2004

Fragebogen Wohnbauland-Umfrage 2004



Januar 2004

Name der Stadt /

Gemeinde / Samtgemeinde:

Landkreis/Region:

Ansprechpartner/in:

Telefon:

E-mail:

Neuweisung von Bruttowohnbauland*) in 2002 und 2003

1. Wurde Wohnbauland**) in der Zeit vom 01.01.2002 bis 31.12.2003 neu ausgewiesen***)?

2002		2003		Wenn weder 2002 noch 2003 Wohnbauland neu ausgewiesen wurde, dann gehen Sie bitte zu Frage 6.
Ja	Nein	Ja	Nein	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2. Wieviel Wohnbauland wurde in Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach BauGB neu ausgewiesen?

	2002	2003
Bruttowohnbauland in ha		

3. Verteilen Sie bitte die unter Frage 2 genannten Flächen anteilig auf die Kategorien Familienheime und Geschosswohnungsbau.

	2002		2003	
	Geschosswohnungsbau	Familienheime	Geschosswohnungsbau	Familienheime
Bruttowohnbauland in ha				
mögliche Wohneinheiten				

*) Die Angabe des Bruttowohnbaulandes beinhaltet auch die Infrastruktur-, Ausgleichs- und internen Verkehrsflächen (Zube-hörfächen).

**) WS-, WR-, WA- und WB-Gebiete sowie geschätzter Wohnanteil in MI-, MD- und ggf. auch MK-Gebieten und Wohnnutzung in sonstigen Satzungen.

***) Maßgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzungen nach BauGB.

4. Wie viele ha der in der Frage 2 neu ausgewiesenen Flächen wurden bis zum 31.12.2003 bereits bebaut? Zählen Sie hierzu bitte auch unbebaute Flächen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde (oder vergleichbarer Stand bei genehmigungsfreien Vorhaben).

Bruttowohnbauland in ha	
-------------------------	--

5. Bitte verteilen Sie die unter Frage 4 genannten Flächen auf Geschosswohnungsbau und Bau von Familienheimen

	Geschosswohnungsbau (GWB)	Familienheime (FH)
Bruttowohnbauland in ha		
Wohneinheiten		

Wohnbauland-Reserven

Unter Wohnbauland-Reserven werden unbebaute Flächen mit bestehenden Baurechten verstanden.

Bestand an Bruttowohnbauland-Reserven am 31.12.2003

6. Bitte nennen Sie die gesamten Flächen mit bestehenden Baurechten für den Wohnungsbau in ha, die nach dem Stand vom 31.12.2003 noch nicht bebaut sind bzw. für die keine Baugenehmigungen erteilt wurden. Schätzen Sie bitte für die genannten Flächen die Zahl der möglichen Wohneinheiten.

Bestand an Wohnbauland-Reserven	Gesamtfläche/Wohneinheiten
Baulandreserven in ha	
Mögliche Wohneinheiten	

7. Bitte unterteilen Sie die in Frage 6 genannten Bauland-Reserven nach:

- a) Flächen, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in Baulücken (§ 34 BauGB) liegen

Bestand an Wohnbauland-Reserven nach Frage 6	Flächen/Wohneinheiten nach	
	§ 30 BauGB *)	§ 34 (1+4) BauGB **)
Baulandreserven in ha		
Mögliche Wohneinheiten		

*) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (inkl. vorhabenbezogener B-Pläne und Vorhaben- und Erschließungspläne).

***) Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich Satzungsgebiete nach § 34 BauGB.

b) Flächen für Geschosswohnungen (GWB) und Familienheime (FH)

Bestand an Wohnbauland-Reserven nach Frage 6	Flächen/Wohneinheiten für	
	Geschosswohnungsbau	Familienheimbau
Baulandreserven in ha		
Mögliche Wohneinheiten		

Bitte achten Sie darauf, dass die Summe der differenzierten Angaben jeweils dem Gesamtbestand der Bauland-Reserven nach Frage 6 entspricht!

Brachen

8. Sind in Ihrer Kommune Industrie- und Gewerbebrachen, Militärbrachen oder Bahn- und Postbrachen vorhanden?

Ja	Nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Bitte geben Sie die brachgefallenen Flächen in ha an. Die bereits unter Frage 2 berücksichtigten Flächen nennen Sie bitte nicht noch einmal.

Brachentyp	Industrie-/Gewerbebrache	Militärbrache	Bahn- und Postbrachen
Gesamtfläche in ha			
davon Fläche in ha, die sich überwiegend für Wohnnutzung eignet bzw. dafür vorgesehen ist			

Einschätzung der Nachfrage nach Wohnbauland

10. Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Wohnbauland in den letzten 2 Jahren (2002 und 2003) ein?

Für Geschosswohnungsbau		Für Familienheimbau	
gering	<input type="checkbox"/>	gering	<input type="checkbox"/>
moderat	<input type="checkbox"/>	moderat	<input type="checkbox"/>
hoch	<input type="checkbox"/>	hoch	<input type="checkbox"/>

11. Welche Nachfrage nach Wohnbauland erwarten Sie in den kommenden 2 Jahren (2004 und 2005)?

Für Geschosswohnungsbau		Für Familienheimbau	
gering	<input type="checkbox"/>	gering	<input type="checkbox"/>
moderat	<input type="checkbox"/>	moderat	<input type="checkbox"/>
hoch	<input type="checkbox"/>	hoch	<input type="checkbox"/>

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher von der LTS veröffentlichte Themenhefte

in der Schriftenreihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnungsmarktbeobachtung 1997](#)
- Heft 2 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 3 [Wohnungsmarktbeobachtung 1998](#)
- Heft 4 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 [Wohnungsmarktbeobachtung 1999](#)
- Heft 6 [Wohnungsmarktbeobachtung 2000](#)
- Heft 7 [Wohnungsprognose 2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 [Wohnungsmarktbeobachtung 2001](#)
- Heft 9 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2002](#)
- Heft 10 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2003](#)
- Heft 12 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2004](#)

in der Schriftenreihe „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2002](#) (Bearbeitung: ies)

Die vorangegangenen Wohnbauland-Umfragen 1992, 1994, 1996, 1998 und 2000 wurden sämtlich durch das ies bearbeitet und von der Niedersächsischen Landesregierung herausgegeben. Informationen unter www.ies.uni-hannover.de.

Sonderberichte

- [Wohnungsmarktbarometer 2001](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2002](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2003](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2004](#)

Die Themenhefte sind bei der LTS zu beziehen. Die jeweils aktuellen Hefte der Reihe ‚Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen‘ kosten 15 EUR. Ältere Hefte, die ‚Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen‘ und die Wohnungsmarktbarometer sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Telefon: 0511. 361 - 59 81, Fax: 0511. 362 - 98 59 81, wom@lts-nds.de, www.lts-nds.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Schiffgraben 30, 30175 Hannover, Postfach 3707, 30037 Hannover

Fax: (0511) 361-5706, info@lts-nds.de

Call-Center: (0511) 361-5500